



Plan Local d'Urbanisme

2.d – Annexe au rapport de présentation

Exposé des motifs des changements apportés par la modification n°2

(intégrant les modifications intervenues après enquête publique)

Sommaire

RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
I. CHOIX DE LA PROCEDURE	3
II. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°2	5
III. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA MODIFICATION	6
1. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT ECRIT	6
A. MODIFICATIONS APPORTEES AUX REGLES DE LA ZONE UAA	6
B. MODIFICATIONS APPORTEES AUX REGLES DE LA ZONE UAB	7
C. MODIFICATIONS APPORTEES AUX REGLES DE LA ZONE UAC	9
D. MODIFICATIONS APPORTEES AUX REGLES DE LA ZONE UEA ET UEAA	9
E. MODIFICATIONS APPORTEES AUX REGLES DE LA ZONE UEB	11
F. MODIFICATIONS APPORTEES AUX REGLES DE LA ZONE UEC	13
G. AJOUT D'UN ARTICLE CONSACRE AUX DISPOSITIONS GENERALES, S'APPLIQUANT POUR TOUTES LES ZONES.	14
DISPOSITIONS GENERALES	15
REGLES APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE ET D'INTERET	15
REGLES APPLICABLES AUX ARBRES REMARQUABLES ET ARBRES REPERES	16
2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	20
3. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	22
IV. COHERENCE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD ET COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR	26
1. AVEC LE PADD	26
2. AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'ILE DE FRANCE (SDRIF)	27
3. AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT, DE GESTION DES EAUX (SDAGE) 2022-2027 DU BASSIN DE LA SEINE ET DES COURS D'EAU COTIERS NORMANDS	27
4. AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ILE DE FRANCE (PDUIF)	28
5. AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	28
6. AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)	28
7. AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) D'ILE DE FRANCE	29

Rappel du contexte réglementaire

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entré en vigueur le 1er janvier 2016, prévoit à son article 12 VI les dispositions suivantes :

« (...)

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

Le PLU approuvé le 9 février 2011, modifié le 21 décembre 2017 et dont les annexes ont été mises à jour le 18 avril 2017, le 19 avril 2019, le 29 août 2019, le 15 avril 2020 et le 8 mars 2022, étant régi par les anciennes dispositions des anciens articles R.123-1 à R 123-14 du code de l'urbanisme concernant le contenu d'un PLU, celles-ci demeurent donc applicables à la présente modification n°2.

I. Choix de la procédure

En application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre, lorsque l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent décide de modifier le règlement et/ou les orientations d'aménagements, dès lors qu'elle n'a pas pour effet de :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE Date de télétransmission : 23/10/2023 Date de réception préfecture : 23/10/2023
--

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Soit d'applique l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas contraire, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée (article L.153-45).

Compte tenu des évolutions attendues dans le cadre de cette procédure, à savoir la protection du patrimoine bâti remarquable et d'intérêt, ainsi que du patrimoine arborée, et quelques ajustement ponctuels du règlement écrit, la procédure de modification du PLU de Marnes-la-Coquette s'effectue sous la procédure de modification de droit commun, c'est-à-dire que le dossier fera l'objet d'une enquête publique, l'instauration de ces protections pouvant donner lieu, ponctuellement, à une réduction des possibilités de construction.

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE Date de télétransmission : 23/10/2023 Date de réception préfecture : 23/10/2023
--

II. Objectifs de la modification n°2

La commune de Marnes-la-Coquette dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 février 2011, modifié le 21 décembre 2017 et dont les annexes ont été mises à jour le 18 avril 2017, le 19 avril 2019, le 29 août 2019, le 15 avril 2020 et le 8 mars 2022.

La présente procédure de modification n°2 du PLU a donc pour objet une **meilleure prise en compte du patrimoine bâti et naturel remarquable et d'intérêt de la commune** grâce à l'identification et à la protection, en dehors du périmètre couvert par le Site Patrimonial Remarquable, du patrimoine bâti remarquable et d'intérêt existant identifié ainsi que du patrimoine arboré. Cela nécessite une modification du règlement écrit et du plan de zonage.

Il s'agit d'intégrer au PLU les résultats du diagnostic du patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune, effectué entre 2021 et 2022. Durant cette étude, ont été identifiées 36 constructions en dehors du SPR qui méritent, de par leurs qualités architecturales, urbaines et paysagères, de faire l'objet de prescriptions spécifiques pour en assurer la préservation. Ce diagnostic patrimonial a aussi permis de compléter l'inventaire du patrimoine arboré en identifiant 46 sujets supplémentaires par rapport au PLU en vigueur, dont 17 au sein du SPR, qui doivent faire l'objet d'une protection

La modification du PLU porte également sur des **adaptations mineures du règlement écrit**, afin :

- **De permettre, dans le cadre d'extension de bâtiments existants, d'utiliser des toitures similaires à celles présentes sur la construction principale ;**

Il s'agit de permettre une plus grande cohérence architecturale entre les constructions principales et leurs annexes, quand les premières présentent des toitures qui ne seraient pas compatibles avec les règles d'aspects prévues par le règlement. Cette évolution n'est proposée que pour les secteurs UEa et UEaa, correspondant aux quartiers résidentiels des Terrasses et du Domaine de la Marche, secteurs pour lesquels des cas possibles d'incohérence d'écriture architecturale entre la construction principale et une future extension pourraient se poser, si le règlement était maintenu en l'état.

- **D'augmenter, légèrement, la hauteur maximale des annexes et de limiter leur emprise au sol ;**

L'augmentation mesurée de la hauteur des annexes (de 2,60m à 3m) doit permettre la réalisation de toiture en pente, en lien avec le bâti environnant. La limitation de leur emprise au sol à 20m², en zones UAb et UEb, a pour but la préservation du patrimoine paysager, particulièrement dans les secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- **De rappeler, aux articles 11 qui y font référence, la définition d'une « extension modérée ».**
- **D'étendre les règles encadrant la réalisation de bureaux, mentionnées à l'article UEa 2, et qui ne s'appliquaient qu'au Domaine de la Marche, au quartier des Terrasses ;**

C'est la similarité des deux tissus urbains, qui conduit à étendre cette règle au quartier des Terrasses, dans le but d'une meilleure intégration des bureaux dans un ensemble bâti à caractère résidentiel.

Toutes les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la présente modification sont détaillées et justifiées ci-après.

III. Exposé des motifs des changements apportés par la modification

Pour permettre de répondre à ces nouveaux objectifs il est nécessaire de modifier certaines pièces du PLU et plus particulièrement :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique

Afin d'apporter une vision claire sur les changements envisagés, la méthodologie utilisée a été, pour chacune des pièces modifiées, de présenter les modifications envisagées avec **en rouge** les ajouts et en **rouge barré** les suppressions par rapport au texte original.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 mai 2023 au 9 juin 2023, le projet de modification n°2 a été modifié pour prendre en compte les observations du public ainsi que le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteuse. Ces modifications sont précisées dans la partie 3.

Le rapport de présentation sera également complété par l'ajout du présent document.

1. Exposé des motifs des changements apportés au règlement écrit

a. Modifications apportées aux règles de la zone UAa

Modification apportée à l'article UAa 10

La hauteur maximale des annexes est portée à 3,00m, contre 2,60m. Cette évolution permet une meilleure cohérence avec les exigences en matière d'aspect des toitures et offre une possibilité effective d'y envisager des toitures à pente.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UAa – article UAa 10 - page 7

La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10 m. Toutefois, pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 2,60 m.

(...)

Proposition de modification – Zone UAa – article UAa 10 - page 9

La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10 m. Toutefois, pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à ~~2,60 m~~ **3,00 m**.

(...)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

b. Modifications apportées aux règles de la zone UAb

Modification apportée à l'article UAb 9

L'emprise au sol maximale des annexes est limitée à 20 m². Cette évolution a pour objectif de garantir la bonne préservation des espaces végétalisés et/ou paysagers, garants de la qualité du cadre de vie de la commune.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UAb – article UAb 9 - page 14

Pour les terrains d'une superficie intérieure à 250 m², l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 100 m².

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Proposition de modification – Zone UAb – article UAb 9 - page 17

Pour les terrains d'une superficie intérieure à 250 m², l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 100 m².

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 20 m²

Modification apportée à l'article UAb 10

La hauteur maximale des annexes est portée à 3.00m, contre 2.60m. Cette évolution permet une meilleure cohérence avec les exigences en matière d'aspect des toitures et offre une possibilité effective d'y envisager des toitures à pente.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UAb – article UAb 10 - page 14

La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10 m. Toutefois, pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 2,60 m.

(...)

Proposition de modification – Zone UAb – article UAb 10 - page 17

La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10 m. Toutefois, pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à ~~2,60 m~~ **3,00 m**.

(...)

Modification apportée à l'article UAb 11

Il y est précisé la définition des « extensions modérées » (*représentant un agrandissement de la construction principale dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'application du présent règlement*), définie dans le lexique, afin de faciliter la lecture du règlement, étant donné qu'elle trouve dans cet article une application directe.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UAb – article UAb 11 - page 14

(...)

b) Toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 30 et 45° pour la tuile, et 45 à 60° pour l'ardoise, sans débord sur les pignons.

Les *combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des toitures doit être en harmonie avec celui des constructions environnantes, elles doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de tonalité brune sans côte apparente. L'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de *couverture*.

Les *constructions annexes* isolées de faible dimension, notamment les garages, ainsi que les extensions modérées des constructions existantes ne sont pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent. Elles peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente accompagnée d'un acrotère.

Les souches de cheminée doivent être exécutées près du faitage.

(...)

Proposition de modification – Zone UAb – article UAb 11 - page 17

(...)

b) Toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 30 et 45° pour la tuile, et 45 à 60° pour l'ardoise, sans débord sur les pignons.

Les *combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des toitures doit être en harmonie avec celui des constructions environnantes, elles doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de tonalité brune sans côte apparente. L'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de *couverture*.

Les *constructions annexes* isolées de faible dimension, notamment les garages, ainsi que les extensions modérées (**représentant un agrandissement de la construction principale dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'application du présent règlement**) des constructions existantes ne sont pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent. Elles peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente accompagnée d'un acrotère.

Les souches de cheminée doivent être exécutées près du faitage.

(...)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

c. Modifications apportées aux règles de la zone UAc

Modification apportée à l'article UAc 10

La hauteur maximale des annexes est portée à 3.00m, contre 2.60m. Cette évolution permet une meilleure cohérence avec les exigences en matière d'aspect des toitures et offre une possibilité effective d'y envisager des toitures à pente.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UAc – article UAc 10 - page 21

La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 13.50 m. Toutefois, pour les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères), la hauteur maximale est fixée à 2.60m, la hauteur maximale est fixée à 2,60 m.

(...)

Proposition de modification – Zone UAc – article UAc 10 - page 24

La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 13.50 m. Toutefois, pour les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères), la hauteur maximale est fixée à 2.60m, la hauteur maximale est fixée à ~~2,60 m~~ 3,00 m.

(...)

d. Modifications apportées aux règles de la zone UEa et UEaa

Modification apportée à l'article UEa 2

Au regard de la similarité du tissu urbain entre les deux quartiers, il est proposé d'étendre au quartier des Terrasses les règles encadrant la création de locaux à usage de bureaux dans le domaine de la Marche (article 2.2.).

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UEa – article UEa 2 - page 25

(...)

2.2. Dans le Domaine de la Marche, les locaux à usage de bureaux sont admis à condition :

- Qu'ils soient situés sur les parcelles donnant sur les RD 182 (Bd de Jardy) et 907 (Bd de la République),
- Que la surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 50 m² par tranche de 500 m² de terrain,
- Et que ces locaux soient intégrés dans la construction à usage d'habitation.

(...)

Proposition de modification – Zone UEa – article UEa 10 - page 27

(...)

2.2. ~~Dans le Domaine de la Marche~~, les locaux à usage de bureaux sont admis à condition :

- Qu'ils soient situés sur les parcelles donnant sur les RD 182 (Bd de Jardy) et 907 (Bd de la République),
- Que la surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 50 m² par tranche de 500 m² de terrain,
- Et que ces locaux soient intégrés dans la construction à usage d'habitation.

(...)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

Modification apportée à l'article UEa 10

La hauteur maximale des annexes est portée à 3.00m, contre 2.60m. Cette évolution permet une meilleure cohérence avec les exigences en matière d'aspect des toitures et offre une possibilité effective d'y envisager des toitures à pente.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UEa – article UEa 10 - page 31

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser :

- 10 m au faîtage pour les constructions principales
- 2.60 m pour les constructions annexes

(...)

Proposition de modification – Zone UEa – article UEa 10 - page 33

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser :

- 10 m au faîtage pour les constructions principales
- ~~2.60 m~~ 3.00 m pour les constructions annexes

(...)

Modification apportée à l'article UEa 11

Il est ici proposé d'autoriser une dérogation aux règles relatives à la pente des toitures pour les nouvelles extensions aux bâtiments existants qui ne respectent pas eux-mêmes cette règle.

Cette évolution va dans le sens d'une meilleure cohérence architecturale entre les constructions principales existantes et leurs annexes, dans un tissu pouvant présenter des formes de toiture diverses. Elle reste limitée aux constructions qui s'appuieraient sur un bâtiment antérieur au 9 février 2011, afin d'éviter tout effet d'aubaine et de conserver une cohérence urbaine et architecturale au sein de la zone.

De plus, la définition des « extensions modérées » (*représentant un agrandissement de la construction principale dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'application du présent règlement*), définie dans le lexique, est rappelée, afin de faciliter la lecture du règlement, étant donné qu'elle trouve dans cet article une application directe.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UEa – article UEa 11 - page 32

(...)

b) Toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 30 et 45° pour la tuile, et 45 à 60° pour l'ardoise.

Les *combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des toitures doit être en harmonie avec celui des constructions environnantes, elles doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de tonalité brune sans côte apparente. L'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de *couverture*.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

Les *constructions annexes* isolées de faible dimension, notamment les garages, ainsi que les extensions modérées des constructions existantes ne sont pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent. Elles peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente accompagnée d'un acrotère.

Les souches de cheminée doivent être situées près du faîtage.

(...)

Proposition de modification – Zone UEa – article UEa 11 - page 34

(...)

b) Toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 30 et 45° pour la tuile, et 45 à 60° pour l'ardoise.

Dans le cas où une construction principale existante (construite avant la date d'approbation du PLU, soit le 9 février 2011) présenterait une toiture qui ne respecterait pas cette règle, les toitures des extensions à cette construction pourront présenter un profil similaire à cette dernière.

Les *combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des toitures doit être en harmonie avec celui des constructions environnantes, elles doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de tonalité brune sans côte apparente. L'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de *couverture*.

Les *constructions annexes* isolées de faible dimension, notamment les garages, ainsi que les extensions modérées **(représentant un agrandissement de la construction principale dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'application du présent règlement)** des constructions existantes ne sont pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent. Elles peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente accompagnée d'un acrotère.

Les souches de cheminée doivent être situées près du faîtage.

(...)

e. Modifications apportées aux règles de la zone UEb

Modification apportée à l'article UEb 9

L'emprise au sol maximale des annexes est limitée à 20 m². Cette évolution a pour objectif de garantir la bonne préservation des espaces végétalisés et/ou paysagers, garants de la qualité du cadre de vie de la commune.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UEb – article UEb 9 - page 41

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 18% de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées aux voies et accès.

Proposition de modification – Zone UEb – article UEb 9 - page 43

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 18% de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées aux voies et accès.

L'emprise au sol d'une annexe ne peut excéder 20 m².

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

Modification apportée à l'article UEb 10

La hauteur maximale des annexes est portée à 3.00m, contre 2.60m. Cette évolution permet une meilleure cohérence avec les exigences en matière d'aspect des toitures et offre une possibilité effective d'y envisager des toitures à pente.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UEb – article UEb 10 - page 41

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser.

- 10 m au faîtage pour les constructions principaux, 2.60 m pour les annexes

Proposition de modification – Zone UEb – article UEb 10 - page 45

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser.

- 10 m au faîtage pour les constructions ~~principaux~~ principales, ~~2.60 m~~ 3.00 m pour les annexes

Modification apportée à l'article UEb 11

Il y est précisé la définition des « extensions modérées » (*représentant un agrandissement de la construction principale dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'application du présent règlement*), définie dans le lexique, afin de faciliter la lecture du règlement, étant donné qu'elle trouve dans cet article une application directe.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UEb – article UEb 11 - page 41

(...)

b) Toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 30 et 45° pour la tuile, et 45 à 60° pour l'ardoise, sans débord sur les pignons.

Les *combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des toitures doit être en harmonie avec celui des constructions environnantes, elles doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de tonalité brune sans côte apparente. L'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de *couverture*.

Les *constructions annexes* isolées de faible dimension, notamment les garages, ainsi que les extensions modérées des constructions existantes ne sont pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent. Elles peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente accompagnée d'un acrotère.

Les souches de cheminée doivent être situées près du faîtage.

(...)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

Proposition de modification – Zone UEb – article UEb 11 - page 43

(...)

b) Toitures

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à pente dont le degré de pente sera compris entre 30 et 45° pour la tuile, et 45 à 60° pour l'ardoise, sans débord sur les pignons.

Les *combles* et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'aspect des toitures doit être en harmonie avec celui des constructions environnantes, elles doivent avoir l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de tonalité brune sans côte apparente. L'aspect zinc est autorisé pour des éléments ponctuels de *couverture*.

Les *constructions annexes* isolées de faible dimension, notamment les garages, ainsi que les extensions modérées (**représentant un agrandissement de la construction principale dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'application du présent règlement**) des constructions existantes ne sont pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent. Elles peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente accompagnée d'un acrotère.

Les souches de cheminée doivent être situées près du faîtage.

(...)

f. Modifications apportées aux règles de la zone UEc

Modification apportée à l'article UEc 10

La hauteur maximale des annexes est portée à 3.00m, contre 2.60m. Cette évolution permet une meilleure cohérence avec les exigences en matière d'aspect des toitures et offre une possibilité effective d'y envisager des toitures à pente.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UEc – article UEc 10 - page 49

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser.

- 14 m au faîtage pour les constructions principales
- 7 m au faîtage pour les annexes de gardiennage
- 2.60 m pour les autres annexes

Proposition de modification – Zone UEc – article UEc 10 - page 51

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser.

- 14 m au faîtage pour les constructions principales
- 7 m au faîtage pour les annexes de gardiennage
- ~~2.60 m~~ **3.00 m** pour les autres annexes

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

g. Ajout d'un article consacré aux dispositions générales, s'appliquant pour toutes les zones.

Ce nouvel article, qui prend place avant les règles applicables pour chacune des zones a pour objet de présenter les règles relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager.

Il comporte deux parties :

- Une consacrée aux éléments du patrimoine bâti
- Une consacrée aux éléments du patrimoine paysager

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut : « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

Sont concernés par ces dispositions les éléments du patrimoine bâti identifiés au plan de zonage.

Cette partie spécifique permet de définir les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine identifiés que l'on veut protéger. Dans le cas où une fiche d'identification spécifique (annexée au présent règlement) a été rédigée, les dispositions prévues par cette dernière s'appliquent de façon complémentaire aux règles générales.

Les constructions ont été retenues pour leur qualité architecturale, à savoir leur style, leur esthétique, leur technique constructive et / ou leur dessin (dispositions des parties, organisation, etc.). Dans ce cadre sont ainsi pris en compte le style, l'authenticité du bâti, sa conception, les techniques mises en œuvre pour sa réalisation, les matériaux utilisés. Cela concerne donc indifféremment tout type d'architecture (vernaculaire, moderne, contemporaine ...).

Sur cette base, deux classifications ont été définies :

- Les constructions dites remarquables sont représentatives d'un type architectural. Leurs décors, leurs dessins, leurs mises en œuvre et/ou la qualité des matériaux sont singuliers au regard du paysage « ordinaire ». Les éventuelles altérations sont limitées et réversibles ce qui participe également à la définition du caractère de remarquable.
- Les constructions dites d'intérêt sont elles aussi représentatives d'un type architectural, on note leur qualité de composition et de mise en œuvre. Les altérations sur ces bâtiments peuvent être plus importantes.

Sont concernées par cette disposition 36 constructions :

- 9 qualifiées de « remarquables » et faisant l'objet d'une protection forte
- 27 qualifiées « d'intérêt » et faisant l'objet d'une protection plus souple

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut : « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE Date de télétransmission : 23/10/2023 Date de réception préfecture : 23/10/2023
--

Cette partie spécifique permet de définir les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine arboré remarquable ou servant de repère dans le paysage urbain, en complément des règles existantes concernant les espaces paysagers protégés au titre du PLU.

Sont concernés par cette disposition 46 nouveaux arbres, en plus des 33 arbres remarquables déjà identifiés par le PLU en vigueur, identifiés au plan de zonage :

- 32 qualifiés de « remarquables », dont 17 situés au sein du SPR, et faisant l'objet d'une protection forte
- 14 qualifiés de « repère » et faisant l'objet d'une protection plus souple.

Pour chacun des arbres identifiés, une liste annexée au règlement en présente les principales caractéristiques qui justifient leur protection.

Dispositions du règlement en vigueur
-
Proposition de modification – Dispositions générales – page 3
<p><i>Dispositions générales</i></p> <p><i>Règles applicables au patrimoine bâti remarquable et d'intérêt</i></p> <p>1) <u>Le patrimoine bâti remarquable</u></p> <p>Le patrimoine bâti remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est repéré au plan de zonage.</p> <p>Chaque patrimoine bâti remarquable fait l'objet d'une fiche individuelle annexée au présent règlement qui détaille les motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ayant conduit à son identification.</p> <p>La fiche comprend des prescriptions qui viennent s'appliquer en sus des règles générales définies ci-après.</p> <p>Toute intervention sur le patrimoine identifié doit assurer sa préservation, sa mise en valeur ou sa restauration de façon générale, et la préservation, la mise en valeur ou la restauration des éléments qui ont conduit à son identification en particulier.</p> <p>Dans le cas d'installation de nouveaux dispositifs techniques, ces derniers doivent être intégrés au volume bâti existant ou font l'objet d'une intégration paysagère afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les annexes doivent participer à la mise en valeur de patrimoine identifié.</p> <p>La démolition totale du patrimoine bâti remarquable est interdite. Les conditions de démolitions partielles, lorsqu'elles sont autorisées, sont précisées dans les fiches individuelles.</p> <p>2) <u>Le patrimoine bâti d'intérêt</u></p> <p>Le patrimoine bâti d'intérêt identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est repéré au plan de zonage.</p>
<p>Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE Date de télétransmission : 23/10/2023 Date de réception préfecture : 23/10/2023</p>

Les éléments ayant conduit à son identification sont indiqués dans la liste annexée au présent règlement.

Toute intervention sur le patrimoine identifié, y compris les extensions, doit garantir la préservation, la mise en valeur ou la restauration des éléments qui ont conduit à son identification.

Dans le cas d'installation de nouveaux dispositifs techniques, ces derniers font l'objet d'une intégration paysagère afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

La démolition totale du patrimoine bâti d'intérêt est interdite. Des démolitions partielles sont possibles dans le cas de la restitution avérée de la volumétrie et de l'aspect d'origine ou si elles ne portent pas atteinte aux éléments ayant conduit à son identification.

Règles applicables aux arbres remarquables et arbres repères

1) Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage.

Les éléments ayant conduit à leur identification sont indiqués dans la liste annexée au présent règlement.

Les arbres remarquables ne peuvent faire l'objet d'abattage que pour des motifs de sécurité des biens et des personnes ou pour des raisons sanitaires. Dans ce cas, il sera demandé leur remplacement par un sujet d'une essence identique (abattage pour des motifs de sécurité) ou locale (abattage pour des motifs sanitaires).

Les arbres replantés devront avoir un port similaire à celui abattu ; arbre en cépée, cépée remontée, arbre tige basse ou haute tige, port naturel, etc. Ils devront présenter une force à la plantation minimale de 25/30 (circonférence du tronc prise à 1 m du sol. Les fosses de plantations devront avoir un volume minimal de 10 m³.

2) Arbres repères

Les arbres repères identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage.

Les arbres repères ne peuvent faire l'objet d'abattage que pour des motifs de sécurité des biens et des personnes, des motifs d'intérêt général, ou pour des raisons sanitaires. Dans ce cas, il sera demandé leur remplacement.

Les arbres replantés devront avoir un port similaire à celui abattu ; arbre en cépée, cépée remontée, arbre tige basse ou haute tige, port naturel, etc. Ils devront présenter une force à la plantation minimale de 25/30 (circonférence du tronc prise à 1 m du sol. Les fosses de plantations devront avoir un volume minimal de 10 m³.

Exemple de fiche identifiant le patrimoine bâti remarquable :



Marnes-la-Coquette

MLC-R-1

Critère d'identification

Architectural L. 151-19

Adresse

**2 bis, avenue des Vallées
92430 Marnes la Coquette
Quartier des Terrasses**

Référence cadastrale

AB 410

Catégorie

Maison individuelle / villa

Bon état

État général

Ravalement à prévoir
Dénaturation

Autre protection existante

Zone tampon du palais et du parc de Versailles, bien UNESCO

Architecte

-

Période constructive

Années 30

Présentation générale

Cette maison individuelle bâtie dans les années trente se présente comme une petite villa installée en retrait de la rue au sein d'un jardin arboré. La construction principale possède un toit-terrasse tout comme le volume secondaire qui accueille un garage.

Prescriptions

- Conservation des menuiseries en cas de nécessité de remplacement respect du dessin des menuiseries
- Conservation des éléments de serrureries (garde-corps, main courante, marquise)
- Conservation de la clôture et du portail sur rue
- Surélévation de la construction principale et extensions visibles sur rue interdite
- Démolition partielle interdite pour la construction principale
- Interdiction d'une Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)
- Maintien du couvert arboré du jardin

Éléments de modénatures et de décorations




- Menuiserie d'origine (fenêtres et porte d'entrée)
- Marquise
- Éléments de serrurerie
- Portail et clôture sur rue

Recommandations

- Taille du lierre recommandé chaque année
- Dans le cas de la mise en place de volets roulants (autorisé uniquement sur la construction secondaire), coffres placés à l'intérieur
- En cas de modification de la volumétrie de la construction secondaire, cette dernière conserve son caractère d'annexe



Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

Extrait de la liste du patrimoine bâti d'intérêt :

Repérage	Photographie	Adresse	Quartier	Précision	Éléments à préserver
MLC-I-1		21 AVENUE DU BOIS MARNES LA COQUETTE	Les Terrasses	Villa années 30 ; Attention changement menuiserie	Polychromie et matériaux des façades ; volumétrie (toiture terrasse notamment) ;
MLC-I-2		23 AVENUE DU BOIS MARNES LA COQUETTE	Les Terrasses	Villa années 30	Volumétrie (toiture terrasse notamment) ; appui de fenêtres
MLC-I-3		25 AVENUE DU BOIS MARNES LA COQUETTE	Les Terrasses	Villa années 30	Volumétrie (toiture terrasse notamment) ; appui de fenêtres

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

Extrait de la liste du patrimoine arboré :

Photographie	Adresse	Protection	Nom	Hauteur	Caractéristiques générales	Recommandations
	3 PLACE DE LA MAIRIE	Remarquable	Tilleul à grandes feuilles / <i>tilia platyphyllos</i>	12	Sujet arboré de taille modeste, mais dont l'implantation et le port participent à structurer les abords de la place de la mairie.	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la conduite de l'arbre en tête de chat par un élagage régulier. • Assurer une veille sur l'état phytosanitaire de l'arbre. • Favoriser des revêtements de sol non perméable en pied à l'aplomb de la couronne.
	PLACE DE LA MAIRIE	Remarquable	Robinier faux accacia / <i>Robinia pseudoacacia</i>	12	Sujet arboré identitaire par son emplacement sur la pelouse de la place de la mairie, son port naturel ramassé, et sa floraison remarquable.	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver le port naturel de l'arbre en limitant les opérations de taille ou élagage. • Assurer une veille sur l'état phytosanitaire de l'arbre. • Préserver les abords de l'arbre en espace vert

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

2. Exposé des motifs des changements apportés au règlement graphique

Il s'agit de faire apparaître au plan de zonage les éléments du patrimoine bâti remarquable et d'intérêt, protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, au regard du diagnostic patrimonial effectué.

Sont concernés par cette évolution 36 constructions :

- 9 qualifiées de « remarquables » et faisant l'objet d'une protection forte
- 27 qualifiées « d'intérêt » et faisant l'objet d'une protection plus souple

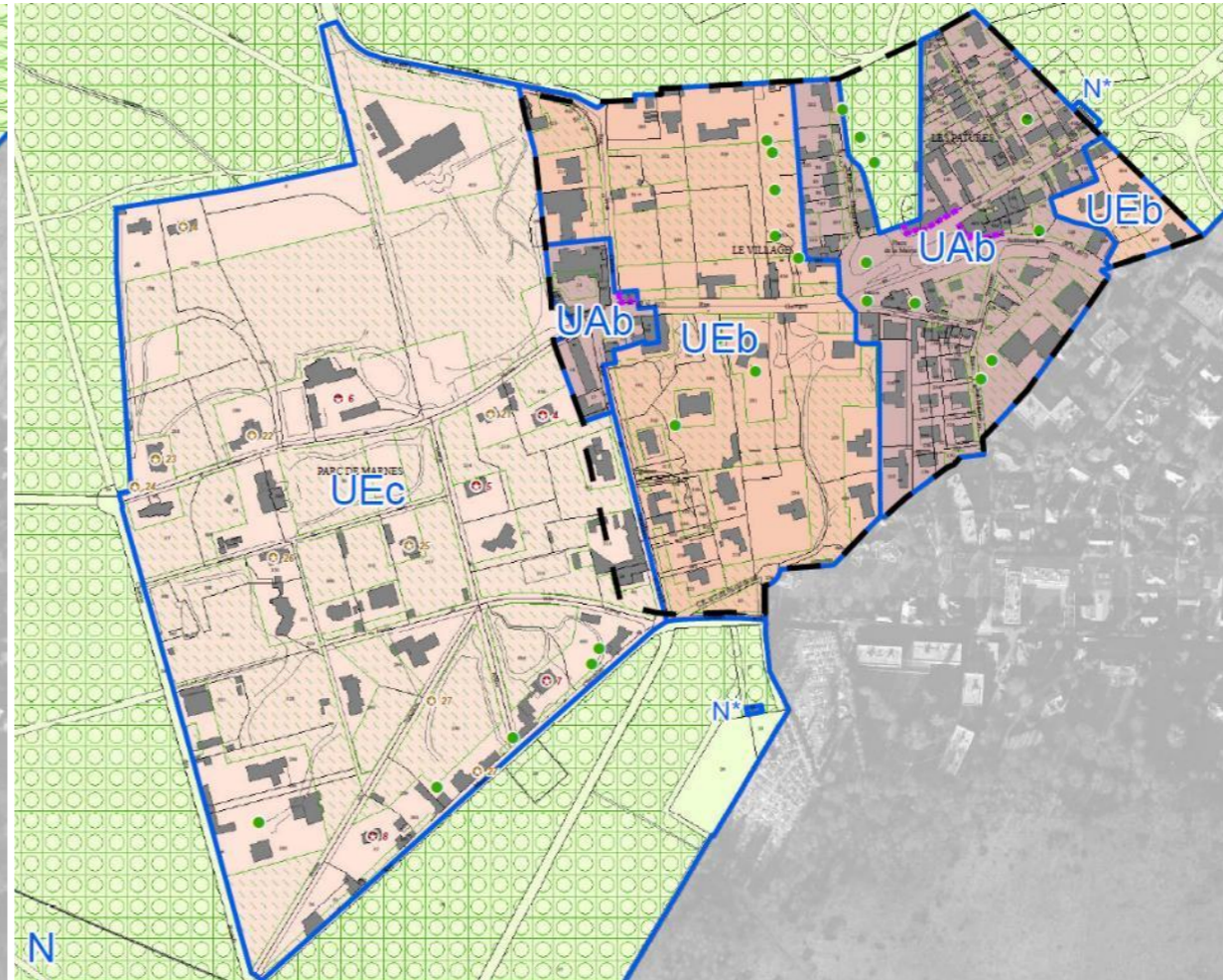
Les dispositions réglementaires applicables à chacune de ces catégories seront détaillées dans le règlement écrit et ses annexes (voir ci-avant).

De plus, de nouveaux arbres remarquables (32 sujets) et arbres repères (14 sujets) sont ajoutés au plan.

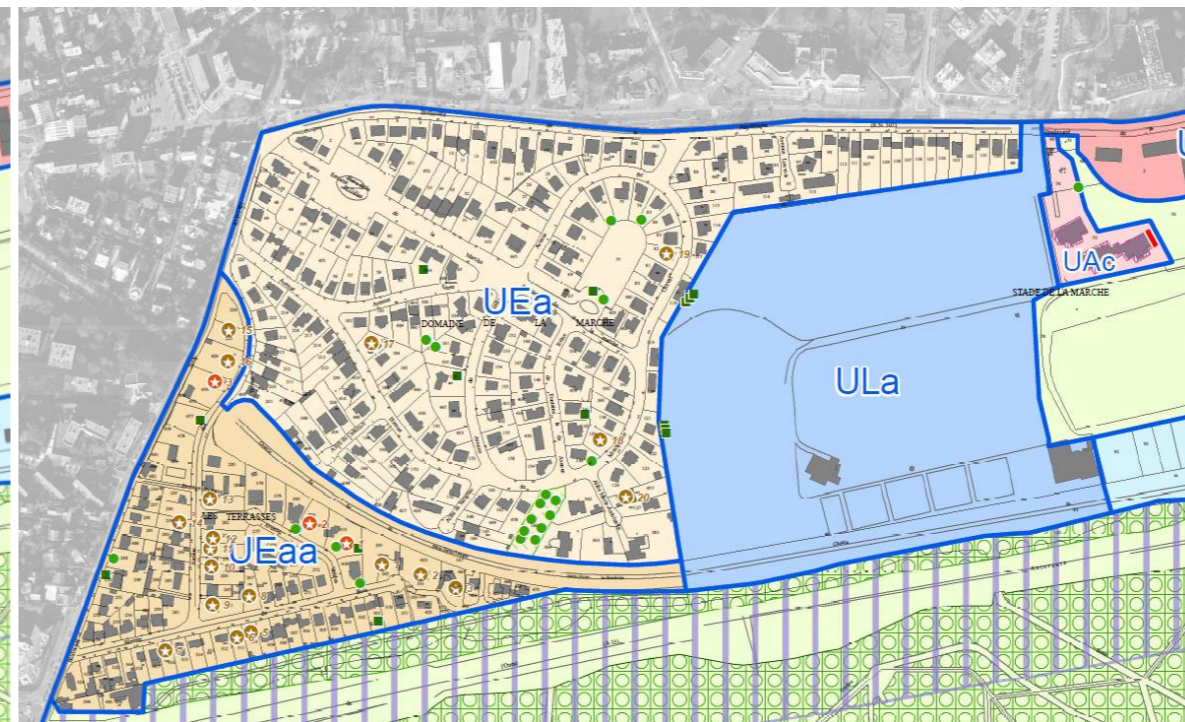
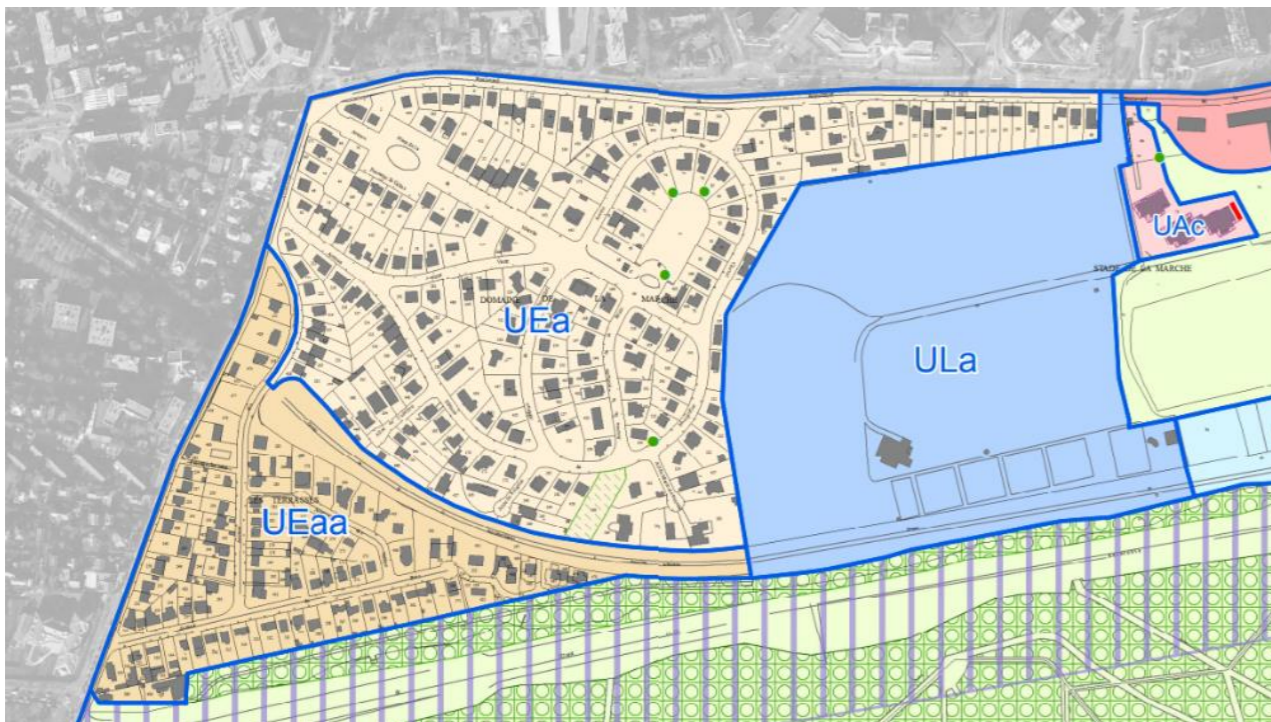
Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE Date de télétransmission : 23/10/2023 Date de réception préfecture : 23/10/2023
--



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification



Accusé de réception en préfecture
 092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
 Date de télétransmission : 23/10/2023
 Date de réception préfecture : 23/10/2023

La légende est complétée en cohérence avec l'ajout de ces nouvelles protections :

- Arbre repère à protéger (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine bâti remarquable à protéger (art.L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Patrimoine bâti d'intérêt à protéger (art.L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

3. Exposé des motifs des changements apportés à l'issue de l'enquête publique

a. Concernant le règlement écrit

Le rappel de la définition d'une « extension modérée » (*représentant un agrandissement de la construction principale dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'application du présent règlement*) est également effectué à l'article UAc 11, modification analogue à celles prévues aux articles UAb 11 et UEa 11, afin de faciliter la lecture du règlement, étant donné qu'il y est fait aussi référence dans cet article.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UAc – article UAc 11 - page 21

(...)

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

(...)

Proposition de modification – Zone UAc – article UAc 11 - page 24

(...)

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée (*représentant un agrandissement de la construction principale dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'application du présent règlement*) ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

(...)

Il est effectué une correction d'erreur matérielle concernant la date de l'arrêté mentionné à l'article UEa2 :

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UEa – article UEa 2 - page 25

(...)

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

Les règles applicables sont définies à l'arrêté du 35 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des constructions d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

(...)

Proposition de modification – Zone UEa – article UEa 2 - page 27

(...)

Les règles applicables sont définies à l'arrêté du ~~35~~ 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des constructions d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

(...)

L'article UEa 13, relatif au traitement des espaces libres et plantations, est complété par une disposition concernant les éléments de paysages remarquables. Cette règle étant déjà en vigueur dans les zones UAa, UEb et UEc, son extension à la zone UEa apparaît pertinente, pour assurer la préservation de ces éléments.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UEa – article UEa 13 - page 32

(...)

Les terrains doivent être plantés d'arbres à grand développement à raison d'un arbre au minimum par tranche de 200 m² de terrain excédant 600 m² ; par exemple pour un terrain de 1000 m², 2 arbres sont exigés.

L'espace compris entre la construction principale et la voie devra être constitué par une bande de verdure, de gazon ou de fleurs.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

(...)

Proposition de modification – Zone UEa – article UEa 13 - page 34

(...)

Les terrains doivent être plantés d'arbres à grand développement à raison d'un arbre au minimum par tranche de 200 m² de terrain excédant 600 m² ; par exemple pour un terrain de 1000 m², 2 arbres sont exigés.

L'espace compris entre la construction principale et la voie devra être constitué par une bande de verdure, de gazon ou de fleurs.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme éléments de paysages remarquables, protégés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme), les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux ou incompatibles avec l'objectif de préservation de la qualité paysagère du site.

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

(...)

Les fiches relatives aux éléments du patrimoine bâti remarquable font également l'objet d'une modification dans leur forme ; les différentes mentions : « Bon état » / « Ravalement à prévoir » / « Dénaturation » qui étaient présentes dans la partie introductive sont supprimées, ces dernières pouvant introduire une confusion avec les prescriptions et recommandations indiquées plus bas.

Enfin, la liste des éléments du patrimoine bâti et paysager fait également l'objet d'une mise à jour pour corriger certaines adresses erronées, ainsi que supprimer un arbre identifié en tant qu'arbre repère, ainsi qu'un arbre identifié en tant qu'arbre remarquable (voir ci-après).

Les modifications concernant les adresses sont listées ci-dessous :

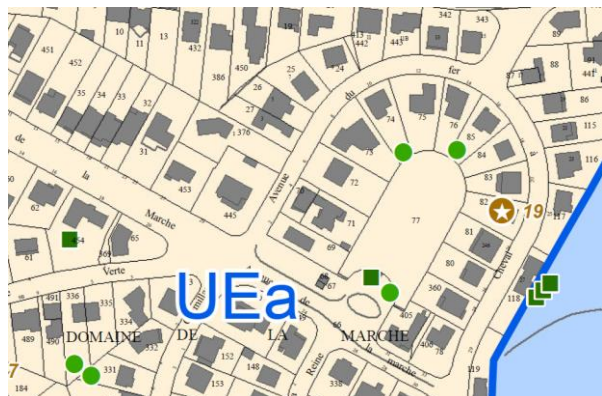
- Le patrimoine bâti d'intérêt MLC-I-20 : adresse modifiée en « 1 Allée Marie-Antoinette » contre « 3 Allée Marie-Antoinette » précédemment
- L'arbre remarquable (cèdre du Liban) : adresse modifiée en « 21 Avenue du Bois » contre « 2 Avenue des Vallées » précédemment
- Les arbres remarquables (tilleuls à grandes feuilles) : adresse modifiée en « 3 place de la Mairie » contre « Place de la Mairie » précédemment
- L'arbre remarquable (cèdre du Liban) : adresse modifiée en « 7 Rue de la Porte Blanche » contre « 9 Rue de la Porte Blanche » précédemment
- L'arbre remarquable (marronnier commun) : adresse modifiée en « 14 Place de la Mairie » contre « 10 Rue G. et X. Schlumberger » précédemment
- L'arbre remarquable (robinier faux acacia) : adresse modifiée en « 6 Rue de la Porte Blanche » contre « 4, 6 Rue G. et X ; Schlumberger » précédemment
- L'arbre remarquable (érable à feuille de frêne) : adresse modifiée en « Avenue de la Marche (Etang) » contre « 2 Avenue de la Marche » précédemment
- L'arbre remarquable (chêne) : adresse modifiée en « 2bis Rue Maurice Chevalier » contre « 4 Rue Maurice Chevalier »
- L'arbre remarquable (Platane à feuille d'érable) : adresse modifiée en « 37 Avenue Etienne de Montgolfier » contre « 37 Rue Mongolfier »
- L'arbre remarquable (non identifié) : adresse modifiée en « Allée de l'Impératrice » contre « 11 Allée de l'Impératrice »
- L'arbre repère (érable negundo) : adresse modifiée en « Avenue de la Marche (Etang) » contre « 18 Avenue de la Marche » précédemment
- L'arbre remarquable (Cèdre) : adresse modifiée en « Résidence du 1 rue G. et X. Schlumberger » contre « Résidence de Marnes » précédemment
- L'arbre remarquable (Marronnier Commun) : adresse modifiée en « Résidence du 1 rue G. et X. Schlumberger » contre « Résidence de Marnes » précédemment

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20231004-C2023-10-10-DE
Date de télétransmission : 23/10/2023
Date de réception préfecture : 23/10/2023

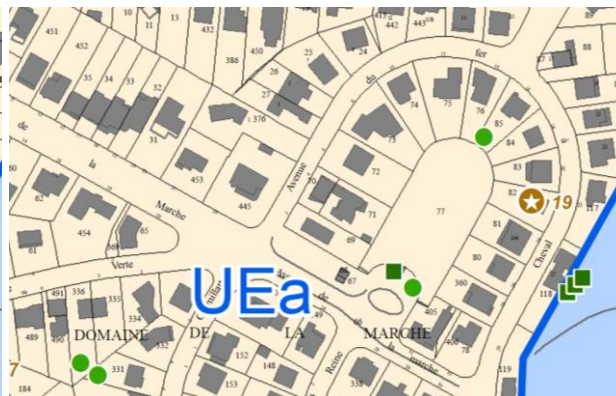
b. Concernant le règlement graphique

Suite à une information transmise par l'un des propriétaire, et après visite sur site, l'arbre préalablement identifié au 10 avenue du fer à cheval a été supprimé du plan, ainsi que de la liste des arbres remarquable (●), au motif qu'il n'existait, sur cette propriété, aucun arbre qui justifiait l'instauration de ce type de protection. Cet arbre étant déjà identifié au PLU opposable, cette évolution peut donc être considérée comme une mise à jour des informations.

Suite à la remarque de la propriétaire concernée, qui indique un risque pour son habitation, le pin identifié en tant qu'arbre repère (■) au 18 avenue de la Marche est supprimé du plan, ainsi que de la liste des arbres repères. Il risquait, par sa trop grande proximité, d'engendrer des désordres.



Extrait du plan de zonage mis à l'enquête



Extrait du plan de zonage après enquête

IV. Cohérence de la modification du PLU avec les orientations du PADD et compatibilité avec les plans et programmes de rang supérieur

1. Avec le PADD

Les évolutions prévues dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Marnes -la-Coquette s'inscrivent en pleine cohérence avec l'orientation n°A.2. « *Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural* », dans le sens où elles permettent de renforcer les dispositifs des protections permettant de conserver l'identité architecturale, urbaine et paysagère de la commune, pour les constructions existantes comme pour les nouvelles. L'identification de nouveaux arbres remarquables va dans le sens de l'orientation A.1. « *Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels* ».

Les évolutions réglementaires ne remettent pas en cause les orientations relatives aux besoins de développements présentés dans le PADD.

Orientation du PADD	Cohérence de la modification n°2
<p>A. Valoriser le patrimoine historique et paysager</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels 2. Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural 	<p>La protection de certains arbres remarquables et arbres repères conforte l'orientation A.1 du PADD.</p> <p>De même, la protection de certains éléments du patrimoine bâti remarquable ou d'intérêt conforte l'orientation A.2</p> <p>De même, la limitation de l'emprise au sol des annexe répond directement à l'orientation A.1.</p>
<p>B. Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en respectant le caractère et l'identité du territoire</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Permettre l'évolution des quartiers d'habitation 2. Les sites de projet 3. La vie économique 4. Les transports 	<p>Les évolutions proposées dans le cadre de la modification n°2 semblent sans rapport et sans incidences avec ces orientations</p>
<p>Orientations spécifiques au stade de la Marche</p> <ol style="list-style-type: none"> A. Renforcer la protection des étangs B. Conforter la vocation sportive du site C. Permettre la réalisation des projets de logements et d'équipements, tout en exigeant une insertion de qualité dans le site 	<p>Les évolutions proposées dans le cadre de la modification n°2 semblent sans rapport et sans incidences avec ces orientations</p>

2. Avec le Schéma Directeur de l'Île de France (SDRIF)

Le SDRIF 2030 a été approuvé par décret n°2013-1242 du 27 décembre 2013. Il s'agit d'un document d'aménagement et d'urbanisme qui déterminent les grandes orientations en matière d'organisation de l'espace francilien. En l'absence de SCoT applicable, le PLU doit être compatible avec les orientations du SDRIF.

Les évolutions du PLU dans le cadre de la modification n°2 ne remettent pas en cause les équilibres entre les différentes zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

De même les modifications apportées au règlement écrit n'ont qu'un impact très résiduel sur les volumes et surfaces constructibles.

Par conséquent, la compatibilité du PLU avec le SDRIF ne s'en retrouve pas modifiée par la présente procédure.

3. Avec Le Schéma Directeur d'Aménagement, de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Il s'agit du document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'un bassin hydrographique qui « fixe les orientations fondamentales permettant d'assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, détermine les objectifs associés aux différents milieux aquatiques, aussi appelés masses d'eau. Il prévoit également les dispositions nécessaires pour atteindre ces objectifs environnementaux, prévenir la détérioration de l'état des eaux et décliner les orientations fondamentales ».

En l'absence de SCoT applicable, le PLU se doit d'être compatible avec les orientations du SDAGE. Toutefois, toutes n'ont pas vocation à trouver une traduction directe dans les PLU. Le tableau¹ ci-dessous présente la compatibilité de la modification du PLU avec le SDAGE.

Dispositions du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	Effet de la modification n°2 du PLU par rapport aux orientations du SDAGE	Compatibilité de la modification n°2 du PLU
<i>Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</i>	La réalisation d'une nouvelle cartographie des zones humides (avérée ou supposée) ne fait pas partie de l'objet de la présente procédure	Sans effet
<i>Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme</i>	Les évolutions du PLU prévues n'apportent pas de modification concernant ces problématiques.	Sans effet
<i>Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluies dans les documents d'urbanisme</i>	Les évolutions réglementaires proposées ne conduisent à aucune augmentation des volumes et emprises constructibles.	Sans effet

¹ Ce tableau s'appuie sur la liste des dispositions contraignantes présentée en page 144 et suivantes et celle des dispositions en lien avec les documents d'urbanisme présentée en page 152 et suivantes de SDAGE

<i>Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme</i>	Les évolutions du PLU prévues n'ont pas d'impact sur les volumes de constructions. Ainsi, la pression sur la ressource en eau n'est pas modifiée par rapport au document opposable	Sans effet
--	--	------------

On pourra toutefois noter que les prescriptions relatives à l'utilisation des matériaux pour la composition des espaces non bâtis, dans le cadre du PVAP, vont dans le sens d'une réduction de l'imperméabilisation.

4. Avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF)

Approuvé le 19 juin 2014, le PDUIF est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des biens et des personnes. Certaines de ces règles vont trouver une transcription dans les PLU, notamment celles relatives aux espaces de stationnement.

Les évolutions proposées dans le cadre de la présente modification du PLU n'ont aucun effet sur les règles de stationnement.

La compatibilité du PLU avec le PDUIF n'est donc pas remise en cause par rapport à la version actuellement en vigueur.

5. Avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifique². GPSO a adopté son PLH en octobre 2013.

Toutefois, Marnes-la-Coquette n'a intégré GPSO (à l'époque, encore communauté d'agglomération) qu'au 1^{er} Janvier 2014 ; ainsi, elle n'est pas concernée par les dispositions du PLH en vigueur.

6. Avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Grand Paris Seine Ouest a adopté son PCAET en mars 2021, qui s'articule autour de 6 axes :

- 1) Contribuer localement à la réduction des gaz à effet de serre
- 2) Un territoire résilient qui veille à la qualité de son cadre de vie
- 3) Améliorer la qualité de l'air
- 4) Consommer mieux, jeter moins
- 5) Mobiliser les habitants et les acteurs locaux autour d'une dynamique à « énergie positive »
- 6) GPSO, une administration exemplaire

Plusieurs évolutions réglementaires proposées dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Marnes-la-Coquette viennent s'inscrire en cohérence avec ces axes : l'identification et la protection du patrimoine arboré ou encore la limitation de l'emprise au sol des annexes répondent directement aux axes 1,2 et 3 présentés ci-dessus.

² www.collectivites-locales.gouv.fr

7. Avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île de France

Adopté par arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2013, Il a pour objectif la prise en compte de la Trame Verte et Bleue et :

- Identifie ses composantes
- Identifie les enjeux régionaux de préservation des continuités écologiques
- Définit les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique
- Propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques³

La commune de Marnes-la-Coquette, de part la présence de la forêt de Fausses-Reposes, est au cœur de cette trame verte et bleue régionale. Les évolutions réglementaires proposées ne viennent pas remettre en cause la délimitation des zones naturelles, agricoles ou forestière et ne conduisent pas à une extension des zone constructibles. De plus, plusieurs évolutions proposées viennent renforcer la protection des composantes naturelles présentes au sein de la trame urbaine (patrimoine arboré et espaces paysagers à protéger). Ainsi, la modification n°2, qui s'inscrit dans le sens d'une meilleure protection de la trame verte et bleue locale, participe à une protection de la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

³ Résumé Non Technique du SRCE, page 6



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. a Diagnostic et état initial de l'environnement

SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION	5
1.	Localisation et principales caractéristiques du territoire.....	6
2.	Le contexte intercommunal.....	7
II.	DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
A.	Morphologie et paysages.....	10
1.	Histoire et urbanisation	10
2.	Le patrimoine architectural et urbain	13
3.	Un territoire aux fonctions urbaines bien identifiées	15
4.	L'organisation urbaine du territoire	17
5.	La diversité des formes urbaines.....	18
B.	Fonctionnement du territoire	28
1.	Les équipements.....	28
2.	Les transports et déplacements	31
III.	DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	36
A.	Les habitants.....	37
1.	L'évolution de la population	37
2.	Les facteurs d'évolution de la population.....	38
3.	La structure par âge de la population	39
4.	Les caractéristiques socio-économiques de la population	40

B. Les logements	42
1. Le nombre moyen d'occupants par logement.....	42
2. La typologie des logements.....	43
3. Le statut d'occupation des résidences principales	43
4. La construction récente de logements	44
5. Le logement social	45
C. Les activités économiques	46
1. Les emplois par secteurs d'activité	46
2. Les commerces.....	46
IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	48
A. Caractéristiques générales	49
1. La topographie	49
2. La géologie	50
3. L'hydrographie	51
4. Le climat	52
B. Les espaces naturels	53
1. Les espaces boisés	53
2. Les espaces protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 : site inscrit, site classé	55
3. Les espaces naturels sensibles.....	56
4. La faune et la flore	58
C. Le paysage	59

D. Les risques et nuisances.....	61
1. Les nuisances sonores	61
2. La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques	62
3. La qualité des eaux	63
4. Les risques d'inondation	64
5. Le retrait et gonflement des argiles	64
6. Les risques liés aux transports des matières dangereuses	65
7. Les risques technologiques et industriels	65
E. Les réseaux techniques urbains.....	66
1. Le réseau d'eau potable	66
2. Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale	67
3. La gestion des déchets.....	68

I. INTRODUCTION

1. Localisation et principales caractéristiques du territoire

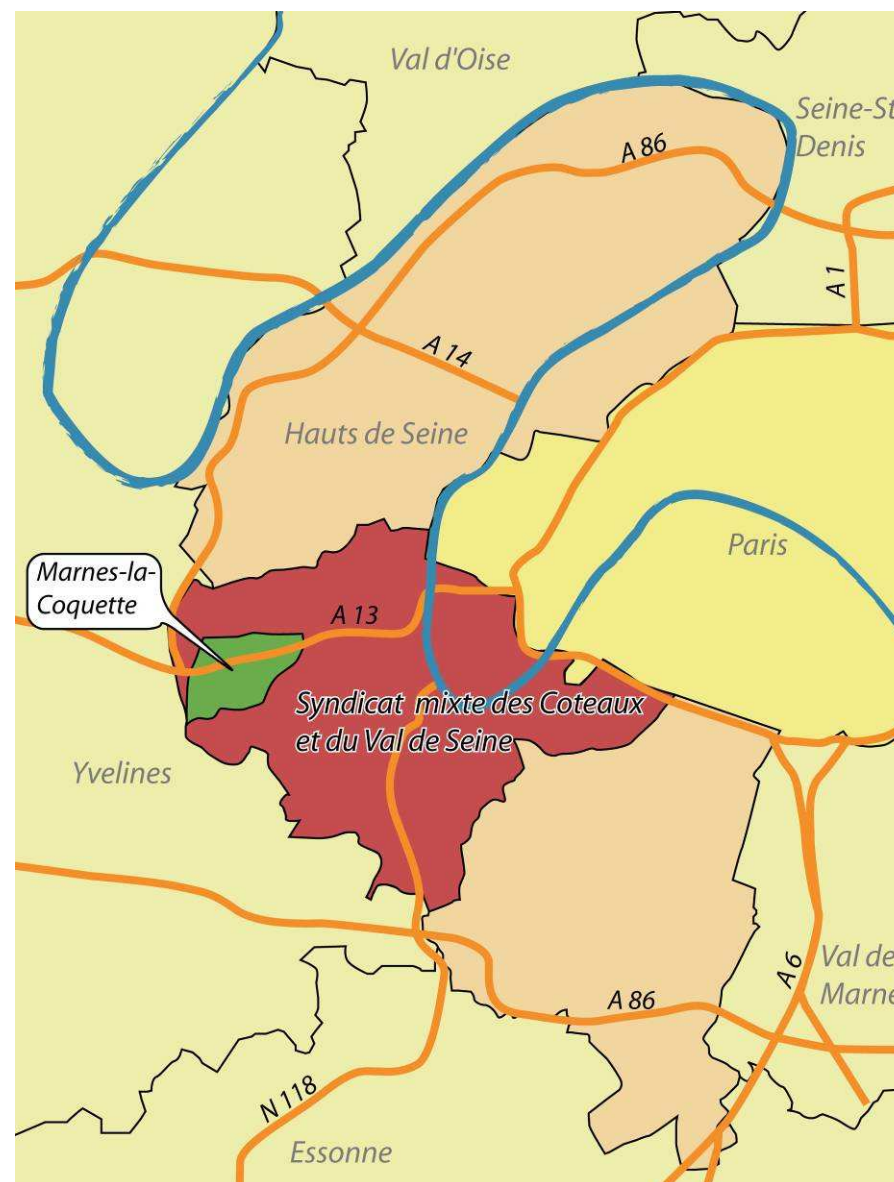
La commune de Marnes-la-Coquette se situe dans le département des Hauts-de-Seine, dans l'Ouest parisien, en limite du département des Yvelines.

Grâce au réseau routier (A 13, A 86), la commune se trouve à environ 10 minutes de Paris et La Défense. Le réseau ferré (ligne Paris-Saint-Lazare - Saint-Nom-la-Bretèche) place la commune à 15 minutes de La Défense et 25 minutes de Paris.

Malgré la proximité de la capitale, la commune a su garder son caractère de village dans un cadre très naturel, ce qui fait sa renommée aujourd'hui.

Marnes-la-Coquette en quelques chiffres

- Superficie : 365 hectares dont 70 seulement sont urbanisés. 213 hectares sont occupés par des parcs et forêts
- Population : 1743 habitants (recensement INSEE au 01/01/09)
- Evolution de la population : +12,2% (entre 1999 et 2006)
- Densité : 477 hab./km²
- Population active : 1 053 personnes
- Nombre d'entreprises : 124 (au 01/01/08)
- Taux de chômage : 6%
- Taille moyenne des ménages : 2,8 personnes
- Type d'occupation des logements : - locataires : 21%
- propriétaires : 71%

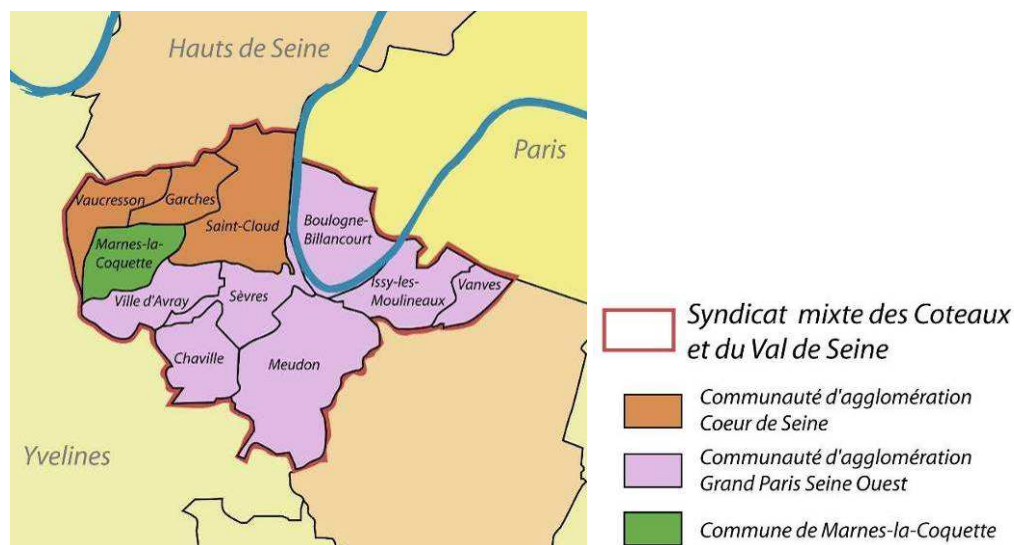


2. Le contexte intercommunal

La commune est membre, depuis 2005, du syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine qui regroupe, outre Marnes-la-Coquette, deux communautés d'agglomération : la CA Grand Paris Seine Ouest (Boulogne-Billancourt, Sèvres, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Vanves, Ville-d'Avray, Chaville), la CA Cœur de Seine (Saint-Cloud, Garches, Vaucresson). Ce territoire s'étendant sur 48 km² représente un pôle majeur de l'agglomération parisienne avec près de 350 000 habitants (2006), soit 1/4 de la population du département.

Le syndicat mixte a lancé en 2005 l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Celui-ci a pour objectifs de :

- Garantir une croissance équilibrée du territoire, visant notamment à la mixité sociale
- Renforcer l'attractivité des Coteaux et du Val-de-Seine
- Faciliter les déplacements pour améliorer l'accessibilité
- Offrir un cadre de vie harmonieux
- Protéger l'environnement, prévenir les risques naturels et technologiques et lutter contre les nuisances de toute nature
- Mettre en œuvre les principes du SCOT dans le respect des spécificités locales.



Un certain nombre de projets en cours de réalisation vont augmenter l'attractivité et l'accessibilité de ce territoire :

- l'effet « bords de Seine » qui se définit par un grand nombre de nouvelles opérations de construction de logements et de locaux d'activités
- l'amélioration de sa desserte, notamment par le prolongement du T2, la création du TCSP reliant Boulogne-Billancourt, Saint-Cloud et Meudon et la ligne de tramway Châtillon-Viroflay.

La commune de Marnes-la-Coquette doit prendre en considération l'évolution du grand territoire et participer à cette dynamique de projets.

Orientations - Enjeux

S'inscrire dans le cadre des orientations fixées par le SCOT pour les communes des coteaux de la Seine : préservation du couvert végétal et des paysages, affirmation de la vocation résidentielle

II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Morphologie et paysages

1. Histoire et urbanisation

1.1. Les origines de Marnes-la-Coquette

Marnes-lès-Saint-Cloud fut fondée en 1199 par l'évêque de Paris, Eudes de Sully, sous le règne de Philippe Auguste. Il fit défricher une partie de la forêt et bâtit le village qui fut érigé en paroisse en 1202. L'église St Eloi fut construite sur un terrain situé aujourd'hui rue Schlumberger juste avant les Hirondelles.

La fondation de Marnes est à replacer dans le mouvement des grands défrichements réalisés au XIème et XIIème siècles. La population en expansion avait besoin de terres cultivables pour vivre. Des défrichements importants ont donc eu lieu.

Au XIIe siècle, les moines de l'abbaye de Tiron créent un prieuré sur le domaine de Jardy. Cette vocation religieuse perdurera jusqu'au XVIIIe siècle, bien qu'à cette époque Jardy ressemble davantage à un important domaine agricole qu'à une propriété ecclésiastique.



1.2. Aux XVIIème et XVIIIème siècles

Marnes, de par sa situation, à mi-chemin entre Versailles et Saint-Cloud, devint la résidence de nombreux hauts personnages.

Chamillart (1652-1721), contrôleur général des Finances et secrétaire d'état à la Guerre de Louis XIV, vécut au château de l'Étang (à l'emplacement du Mémorial Lafayette) aujourd'hui détruit. Le domaine était constitué d'un château, de divers corps de ferme, d'une petite chapelle, de terres cultivées et de bois.

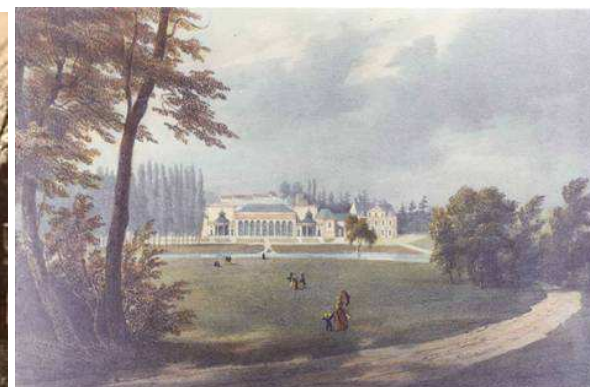
En 1702, la paroisse de La Marche, érigée depuis 1209, ainsi que les terres de Villeneuve-l'Étang sont rattachées à Marnes.

En 1785, la reine Marie-Antoinette, à qui appartenait le château de Saint-Cloud, acheta le domaine de La Marche (qui correspond à l'actuel domaine de La Marche, au stade de La Marche et au Parc des Terrasses) et l'annexa à Saint-Cloud. Sa fille, la duchesse d'Angoulême acquit du Maréchal Soult le château de Villeneuve-l'Étang aujourd'hui détruit. Le domaine de Villeneuve et le domaine de La Marche formaient alors une continuité paysagère avec le domaine de Saint-Cloud : les parcs, jardins et pièces d'eau se succèdent dans une vaste composition où dominent les boisements.

Le Parc se situe à l'écart du village. Il comporte un château dont la trace remonte au XVIIIème siècle.



Le Plan de Saint-Cloud, en 1744, indiquant l'emplacement du village de Marnes
D'après une estampe de cartographie de Louvre

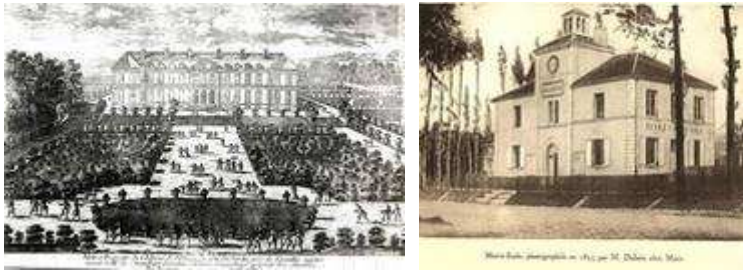


1.3. Au XIX^{ème} siècle

La Révolution française disperse les biens du domaine de Jardy. En 1817, il cesse de faire partie du territoire de Vaucresson pour être rattaché à Marnes-la-Coquette. Le lieu reste une grande ferme au milieu des bois jusqu'à la fin du XIX^e siècle. En 1852, Louis Napoléon Bonaparte, alors Président de la République, rachète le domaine de Villeneuve-l'Étang. Une fois empereur, il y fit construire le pavillon des Cent Gardes, destiné à la garde impériale, et le domaine devint pendant 17 ans le théâtre de nombreuses fêtes de la cour impériale. En 1859 il fit édifier à ses frais, dans le bourg, une nouvelle église pour remplacer celle qui fut détruite à la Révolution. Elle va porter le nom de l'impératrice : Sainte-Eugénie, qui appréciait beaucoup l'endroit. Le nom de Marnes-la-Coquette fut alors officialisé par décret pour rendre hommage à la qualité de ce village entouré de forêts et de parcs.

La guerre de 1870 se fit cruellement sentir à Marnes. Un camp d'un millier de Silésiens fut établi dans le domaine de la Marche. Sur les 300 habitants que comptait la commune, la plupart émigrèrent à Versailles ou à Paris, et c'est alors que les propriétés furent pillées. La défense s'organisa dans le Parc de Saint-Cloud et on remarque encore près de l'étang de Villeneuve les vestiges d'un retranchement où les Prussiens installèrent une batterie. L'ancien hôtel de la Tête Noire, place de la Mairie, abrita le maréchal de Mac Mahon et son état major en 1871 pendant le siège de Paris.

Après la chute de l'Empire, Villeneuve-l'Étang devint, en 1878, domaine public : affecté au Ministère de l'Instruction Publique et des Beaux Arts, il fut attribué à Louis Pasteur en 1884 pour lui permettre de poursuivre ses travaux sur la rage. Le château fut détruit pendant la guerre de 1870.



Le domaine du Parc est loti en 1856 et le château disparaît peu après.

1.4. Au XXème siècle

En 1929, dans le domaine de la Marche, vint l'époque du morcellement : une partie forma le lotissement du Parc des Terrasses et le château fut détruit. Le domaine de la Marche a été loti en 1937.

En 1890, Edmond Blanc, dont le nom est lié à l'histoire des courses de chevaux, achète la ferme de Jardy pour y établir un haras. Rien n'est conservé de l'ancienne ferme, excepté la grange qui existe encore aujourd'hui. Il y fait construire les bâtiments du nouveau haras, notamment la fameuse " Cour des 49 ", le petit manège et les différents pavillons périphériques. Durant près de 90 ans, ce haras va être l'un des plus réputés d'Europe pour l'élevage de purs-sang. La renommée du haras de Jardy ne cesse de croître au fil des succès en courses des poulains nés au domaine.

L'implantation de la ligne de chemin de fer de Marly coupe le territoire en deux parties. L'autoroute de Normandie est tracée en 1937 et renforce la coupure nord-sud.

2. Le patrimoine architectural et urbain

La commune compte deux monuments inscrits au titre de l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : l'église Sainte-Eugénie et la Mairie.

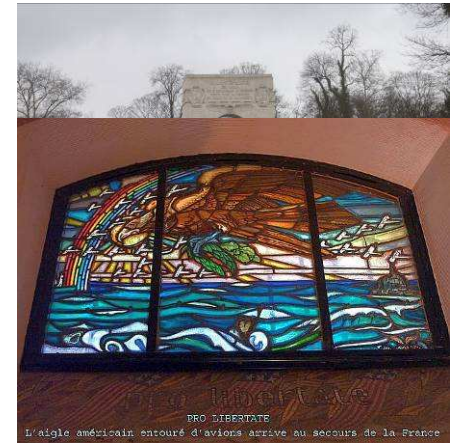
- L'église a été construite en 1859-1860 par Napoléon III. Elle a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 21 décembre 1993.
- Le bâtiment de la Mairie a été construit en 1849 et agrandi en 1888. Il a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 21 décembre 1993.



Le bourg de Marnes-la-Coquette est classé en ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). En effet, de nombreuses maisons anciennes présentent une architecture de qualité, diversifiée, elles forment un ensemble urbain de caractère assez bien préservé.



Par ailleurs, la commune compte un monument de patrimoine emblématique : le Mémorial Lafayette. Il s'agit d'un monument de mémoire, inauguré le 4 juillet 1928, érigé en mémoire des aviateurs américains volontaires de l'Escadrille La Fayette engagés durant la Première Guerre mondiale. Le monument, en forme d'arc de cercle, se compose d'une arche centrale. Dans la pierre sont gravés les noms des 68 pilotes de l'Escadrille La Fayette et du Lafayette Flying Corps morts au combat. Sont aussi gravés les noms des villes et des régions où tous ces pilotes eurent à servir. Sous le monument, la Crypte contient 68 tombeaux. Elle est éclairée par treize vitraux signés Mauméjean dont onze font référence à des batailles auxquelles l'escadrille Lafayette participa.



Orientations - Enjeux

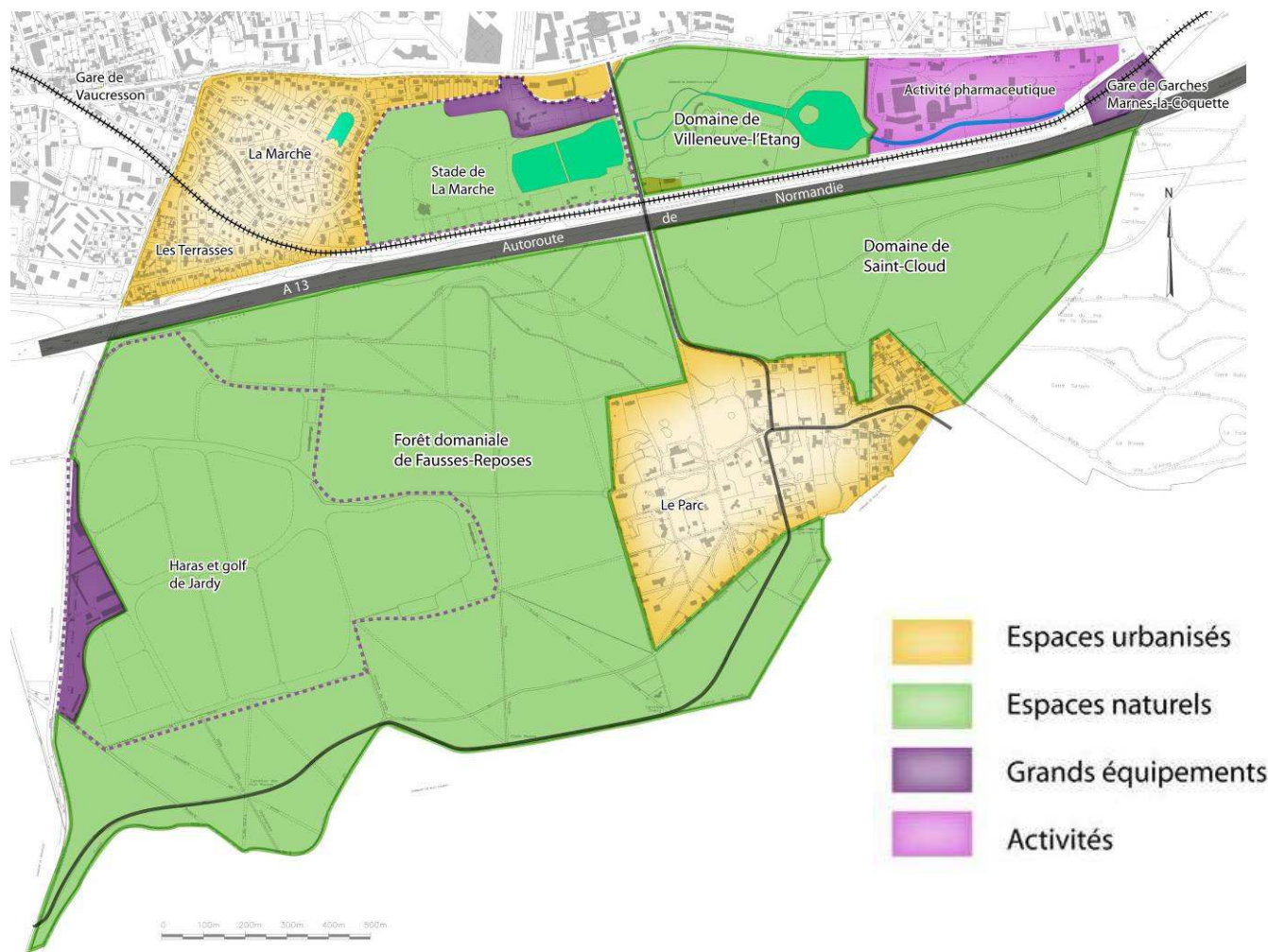
Protéger le patrimoine et les traces de l'histoire qui constituent le témoignage d'un passé riche et qui font partie de la mémoire et de la culture locale.

3. Un territoire aux fonctions urbaines bien identifiées

Le territoire se décompose d'entités aux fonctions bien identifiées :

- deux zones urbanisées, à vocation d'habitat essentiellement : le bourg au sud-est, les domaines de La Marche et des Terrasses au nord-ouest
- des espaces naturels et boisés, en grande partie protégés, qui occupent environ 2/3 de la superficie communale : forêt de Fausses-Reposes, Domaine National de Saint-Cloud
- de grands équipements à vocation sportive : le stade de La Marche et le haras de Jardy
- des activités, au nord-est de la commune (industrie pharmaceutique, laboratoire Bio-Rad)

Les emprises routières et ferroviaires occupent une superficie importante et créent une coupure qui joue un rôle important dans le fonctionnement de la commune.



Orientations - Enjeux

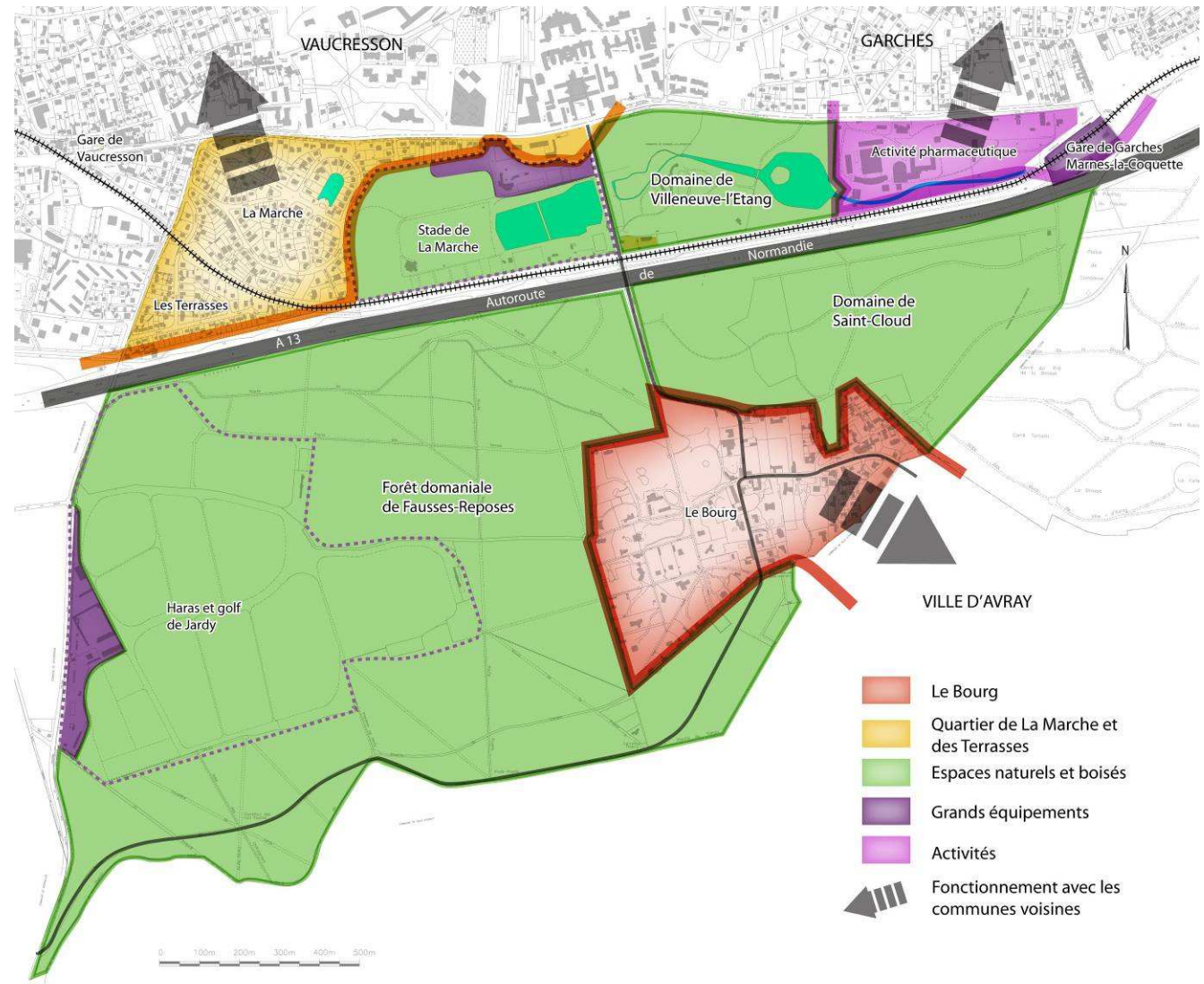
Trois pôles d'urbanisation séparés par la forêt et qui sont plutôt tournés vers les communes voisines, la nécessité de créer des liens et de renforcer la vocation de centralité du bourg.

4. L'organisation urbaine du territoire

Le territoire est traversé par l'A 13 et la voie ferrée qui lui est parallèle ce qui crée une véritable séparation Nord-Sud du territoire. De plus, les entités urbaines sont situées plus ou en limite extérieure du territoire, elles ont donc tendance à être axées sur les communes voisines : en effet, le tissu urbain, qui s'étend au-delà de la limite communale, est parfois difficilement identifiable en particulier dans la partie nord avec Vaucresson. Les domaines de La Marche et des Terrasses ont tendance à fonctionner avec Vaucresson et le bourg avec Ville d'Avray et Garches.

Les deux grands équipements sportifs s'insèrent dans un cadre boisé et végétal.

Les sites de projets possibles sont peu nombreux : les abords nord et sud des étangs du stade de La Marche et près de la gare.



5. La diversité des formes urbaines



Le tissu urbain de la commune se répartit en deux pôles :

- le bourg et ses extensions
- les domaines au nord de l'A 13.

Orientations - Enjeux

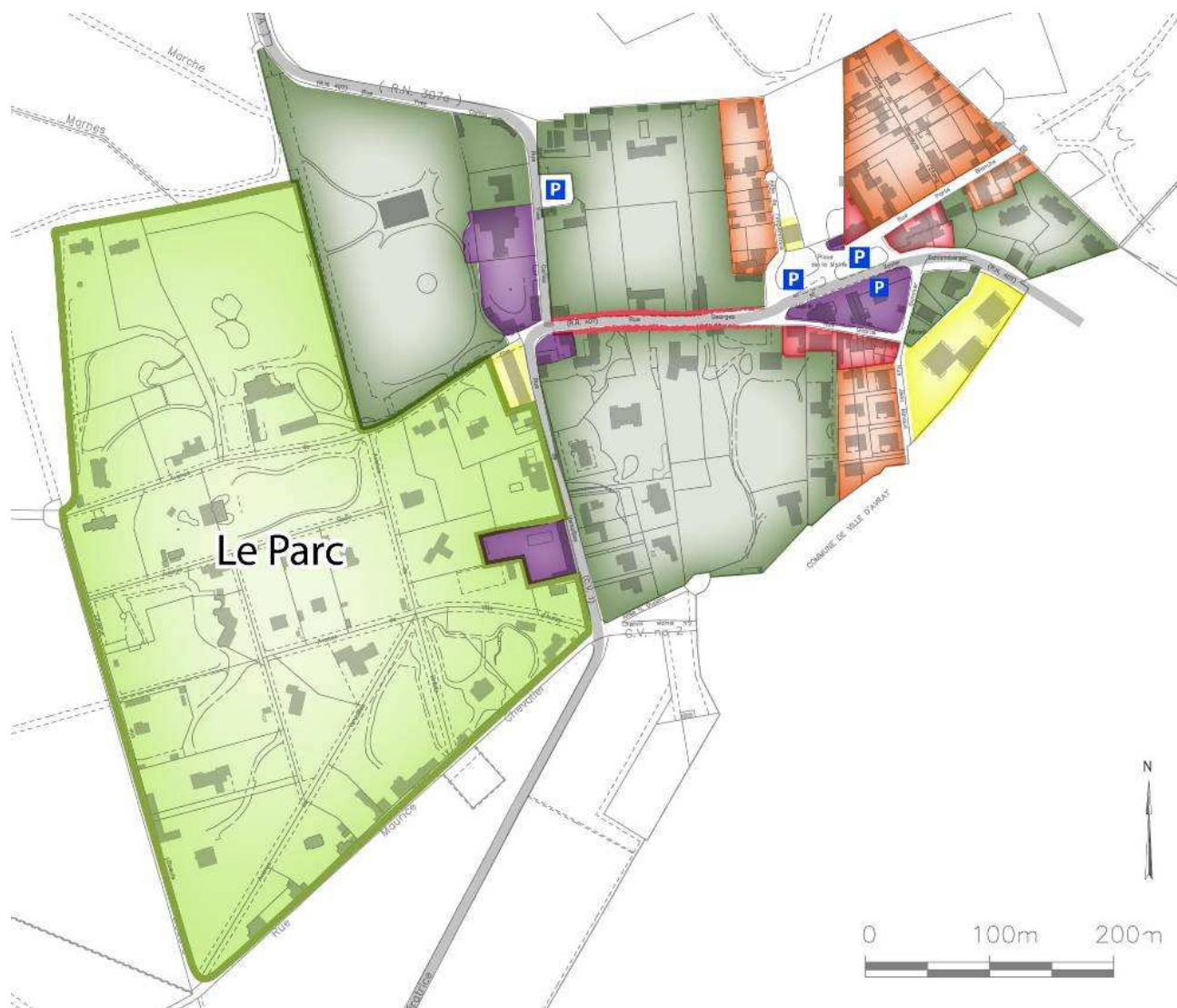
Un territoire dont la vocation future est déjà largement engagée, où les sites de projets possibles sont très peu nombreux :

- a. L'ensemble du couvert végétal ainsi que les grands espaces naturels sont protégés
- b. Le centre bourg restera préservé afin de maintenir sa qualité architecturale et paysagère (ZPPAUP)
- c. Les différents quartiers d'habitation conserveront leurs caractéristiques actuelles afin de protéger la qualité du cadre de vie à laquelle les habitants sont attachés
- d. Les grandes emprises telles que le haras de Jardy de même que le site Bio-Rad conserveront leur vocation actuelle et pourront évoluer dans ce sens afin de répondre aux besoins futurs

Les opportunités possibles pour le développement de nouveaux projets sont :

- Un site aux abords de la gare
- Deux sites dans l'enceinte du stade de la Marche :
 - o L'un au sud/est du domaine entre l'étang et la voie ferrée
 - o L'autre au nord/est de l'étang
- Compte tenu du fait que les sites potentiels pour développer de nouveaux projets sont rares, la définition de projets pour l'avenir doit faire l'objet d'un soin particulier en donnant priorité aux programmes qui permettent de répondre à des besoins d'intérêt général : équipements sociaux, logement social, logement pour jeunes ménages ...

5.1. Le bourg



■ Le bâti ancien traditionnel est organisé autour de la place de la Mairie. Il s'agit de bâtiments implantés à l'alignement, de hauteur R+1+C en général, implantation à l'alignement ce qui crée une ambiance de bourg.

Deux types d'habitat individuel peuvent être identifiés :

■ un bâti de taille petite et moyenne, implanté sur des parcelles également de taille moyenne

■ un bâti de taille plus importante implanté sur de grandes parcelles, souvent arborées, ce qui participe au cadre vert du village. Cependant, la présence de murs de clôture le long de la rue participe à l'ambiance de bourg

■ Le domaine du Parc, loti en 1856, présente des caractéristiques spécifiques : il s'agit d'un domaine privé disposant de son propre règlement. De grandes maisons sont implantées sur de très grandes parcelles dans un cadre boisé de qualité puisqu'en continuité de la forêt de Fausses-Reposes. L'architecture des constructions est hétérogène mais la présence de nombreux arbres favorise une bonne intégration du bâti.

Quelques logements collectifs sont situés en limite de Ville d'Avray et deux immeubles de logements sociaux sont intégrés dans le bourg.

Dans ce tissu urbain s'insèrent différents équipements administratifs (Mairie, Poste), culturels (Maison des Hirondelles), scolaires (école Maurice Chevalier) et d'accueil spécialisé (La Gentilhommière et l'ESAT)

Une analyse de l'architecture des bâtiments permet de déterminer les caractéristiques dominantes suivantes :

- Toitures : les tuiles sont le matériau de couverture le plus utilisé, en particulier autour de la place de la Mairie, même si les ardoises sont aussi présentes. Les toitures à quatre pentes sont typiques de la commune.
- Matériaux de façade : l'enduit est principalement utilisé. Quelques maisons sont construites en pierre ou en meulière, ainsi que , mais très localement, en mélange brique-pierre.

Sur certaines constructions remarquables, les modénatures, les ferronneries, l'agencement et la forme des percements sur la façade, les linteaux sont autant d'éléments architecturaux intéressants qu'il convient de préserver dans des réhabilitations éventuelles.



5.2. La Marche et les Terrasses

Situés au nord de l'A 13, ces deux domaines forment le deuxième pôle d'habitation de la commune.



Le domaine de la Marche a été loti en 1937 selon un plan d'ensemble qui reprend les voies et allées de l'ancien domaine du Château de La Marche. La pièce d'eau actuelle correspond à une partie de la pièce d'eau apparaissant sur les plans de 1744. Les constructions sont de taille relativement homogène, implantées en léger retrait de la rue. Leur hauteur ne dépasse pas le R+2. L'architecture de ces maisons est peu diversifiée, même si quelques constructions se détachent de par leur architecture plus récente. (Toitures à 4 pentes, toitures à 2 pentes, toitures terrasses). Quelques constructions d'intérêt architectural (années 30/40), maisons d'architectes bien conservées et représentatives d'une époque.



Le parc des Terrasses a été loti en 1929. Il mêle des constructions d'époques et d'architecture différentes, tout en restant dans l'esprit d'un habitat individuel diversifié. Quelques belles maisons en meulière côtoient des constructions plus récentes et plus modernes. (toitures terrasses, toitures à 4 pentes, à 2 pentes...)



Ce domaine présente un relief marqué et offre des vues vers Vaucresson et Paris (Tour Eiffel). Du fait de ce relief marqué, les constructions en hauteur prennent une importance dans le paysage.



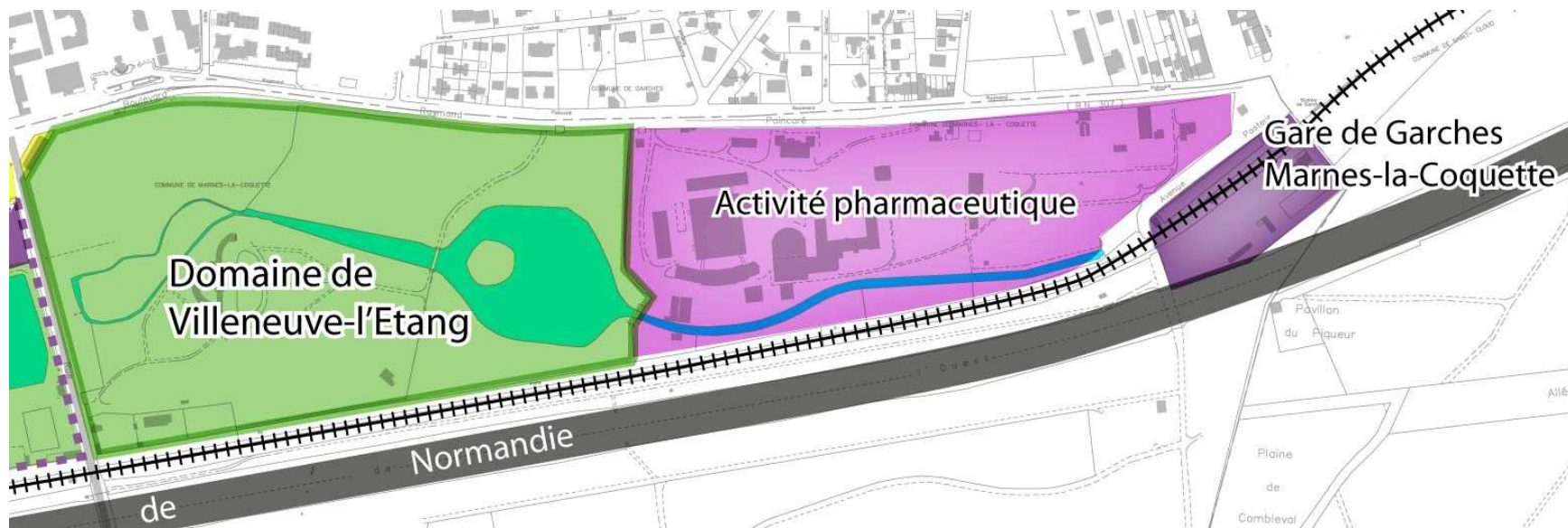
A l'angle du boulevard de la République et de la rue Yves Cariou se trouvent des bâtiments d'habitat collectif : les plus anciens datent des années 1970 et les plus récents de 1999. Les plus anciens sont intégrés dans un espace boisé et leur impact dans le paysage depuis la rue est faible. Les plus récents, situés à l'angle des rues, structurent le carrefour par leur position en angle et répondent au bâtiment d'habitat collectif situé de l'autre côté de la rue Yves Cariou.



Le stade de La Marche occupe une superficie de 18 ha. Il faisait partie du domaine de La Marche et un champ de courses y a été installé. Ce site a conservé sa vocation sportive. En continuité du domaine de Villeneuve-l'Etang, le stade constitue aujourd'hui un espace de respiration et de détente pour les Marnois. Les étangs incitent à la promenade et le site abrite de nombreuses espèces d'oiseaux : hérons, bernaches, cygnes... Malgré la proximité de nombreuses infrastructures de transport (A 13, voie ferrée, rue Yves Cariou), le site est relativement calme. En effet, la voie ferrée est en décaissé et des murs antibruit bordent l'A13.



5.3. Villeneuve-l'Etang



Le domaine de Villeneuve-l'Etang

Ce domaine accueille le mémorial de l'Escadrille Lafayette dans un parc boisé, en continuité du Domaine National de Saint-Cloud. L'étang fait partie d'un réseau hydrographique plus large qui s'étend vers le stade de La Marche à l'ouest et vers les pièces d'eau du Domaine National de Saint-Cloud à l'est.



L'ancien site de l'Institut Pasteur

Le bâtiment historique des Cent Gardes, propriété de Napoléon III, fit retour, après 1870, au Domaine National de Saint-Cloud. En 1884, cette propriété a été mise à la disposition de Louis Pasteur pour qu'il puisse poursuivre ses expériences sur la prophylaxie des maladies contagieuses des animaux et principalement la rage. Ce grand ensemble constitue aujourd'hui un centre de recherches et l'actuel siège de la filiale française de l'entreprise Bio-Rad. Le site abrite aussi le musée des applications de la recherche qui retrace l'histoire de la lutte contre les maladies infectieuses à travers l'œuvre de chercheurs pasteurien, mais qui est aujourd'hui fermé.



Les constructions présentes sur le site sont des bâtiments d'activité, à l'architecture diversifiée (mêlant l'ancien et le moderne) mais créant un ensemble relativement homogène. Le site étant en contrebas de la rue et dans un espace boisé, il est peu perceptible dans le paysage urbain.

L'emprise de la gare de Garches Marnes-la-Coquette

Cette emprise ferroviaire importante est occupée par les voies, le bâtiment de la gare et les parkings. Les terrains situés entre la gare et l'A 13 vont faire l'objet d'un projet de construction d'une quarantaine de logements sociaux.



5.4. Le haras de Jardy

Ce centre équestre connaît une renommée croissante depuis le début du XIX^{ème} siècle. Il s'agit aujourd'hui d'un équipement à rayonnement national voire international (accueil de compétitions de haut niveau : concours complet, saut d'obstacle, dressage...). Fleuron du patrimoine départemental, le haras de Jardy est propriété du Conseil Général et classé en parc départemental. Le site de 75 hectares boisés, inséré dans la forêt de Fausses-Reposes accueille des sportifs et des promeneurs.

Les bâtiments, conçus dans un style s'inspirant directement des cours d'entraîneurs de chevaux de Chantilly et de certains élevages de Normandie, sont constitués d'un mélange de briques apparentes et de structures de bois ou de fer au dessin à colombages. En 1989, un terrain de golf de 9 trous au traitement paysager soigné, est venu compléter les installations équestres. Les prairies sont soulignées de lisses blanches, les allées cavalières sont bordées d'arbres.



B. Fonctionnement du territoire

1. Les équipements

1.1. Les équipements administratifs et publics

Les équipements administratifs sont rassemblés sur la place de la Mairie. Les services municipaux sont regroupés à la Mairie. Le bureau de Poste est situé en face de la Mairie.



1.2. Les structures de la petite enfance

Les besoins identifiés sur la commune étaient faibles et ne nécessitaient pas la présence d'une crèche sur le territoire. Vaucresson a signé une convention avec la halte-garderie du Pré-aux-Bois à Vaucresson.

Il existe un projet de micro-crèche sur le site de La Marche qui permettrait d'accueillir un certain nombre d'enfants résidents sur la commune, la commune de Vaucresson ne pouvant les accueillir.

1.3. Les équipements scolaires

L'enseignement maternel et primaire

La commune compte deux écoles : l'école Maurice Chevalier dans le bourg et l'école de la Marche dans le quartier de la Marche.

L'école Maurice Chevalier assure les cours de la maternelle au CE1 ; l'école de La Marche assure ceux du CE2 au CM2.



L'enseignement secondaire

La commune ne dispose pas de collège ou de lycée. Les élèves du bourg vont principalement au collège de Ville d'Avray tandis que les élèves de La Marche et des Terrasses vont au collège de Vaucresson.

Pour le lycée, la commune est rattachée au lycée Alexandre Dumas de Saint-Cloud. Les élèves peuvent éventuellement s'inscrire au lycée international de Sèvres.

1.4. Les équipements et services périscolaires

Il n'y a pas de centre de loisirs sur la commune car la demande est faible. Quelques enfants sont accueillis au centre aéré de Vaucresson.

1.5. Les équipements culturels

La Maison des Hirondelles, récemment créée, propose des activités diverses : danse, arts plastiques, musique...



1.6. Les équipements sportifs

Le stade de la Marche compte 5 terrains de foot, 24 terrains de tennis non couverts et 4 cours couverts.

Le domaine de Jardy regroupe, sur le territoire communal, le centre équestre ainsi que le parcours de golf.

Des cours de yoga et de judo sont également offerts sur la commune.



1.7. Les équipements sociaux et médicaux

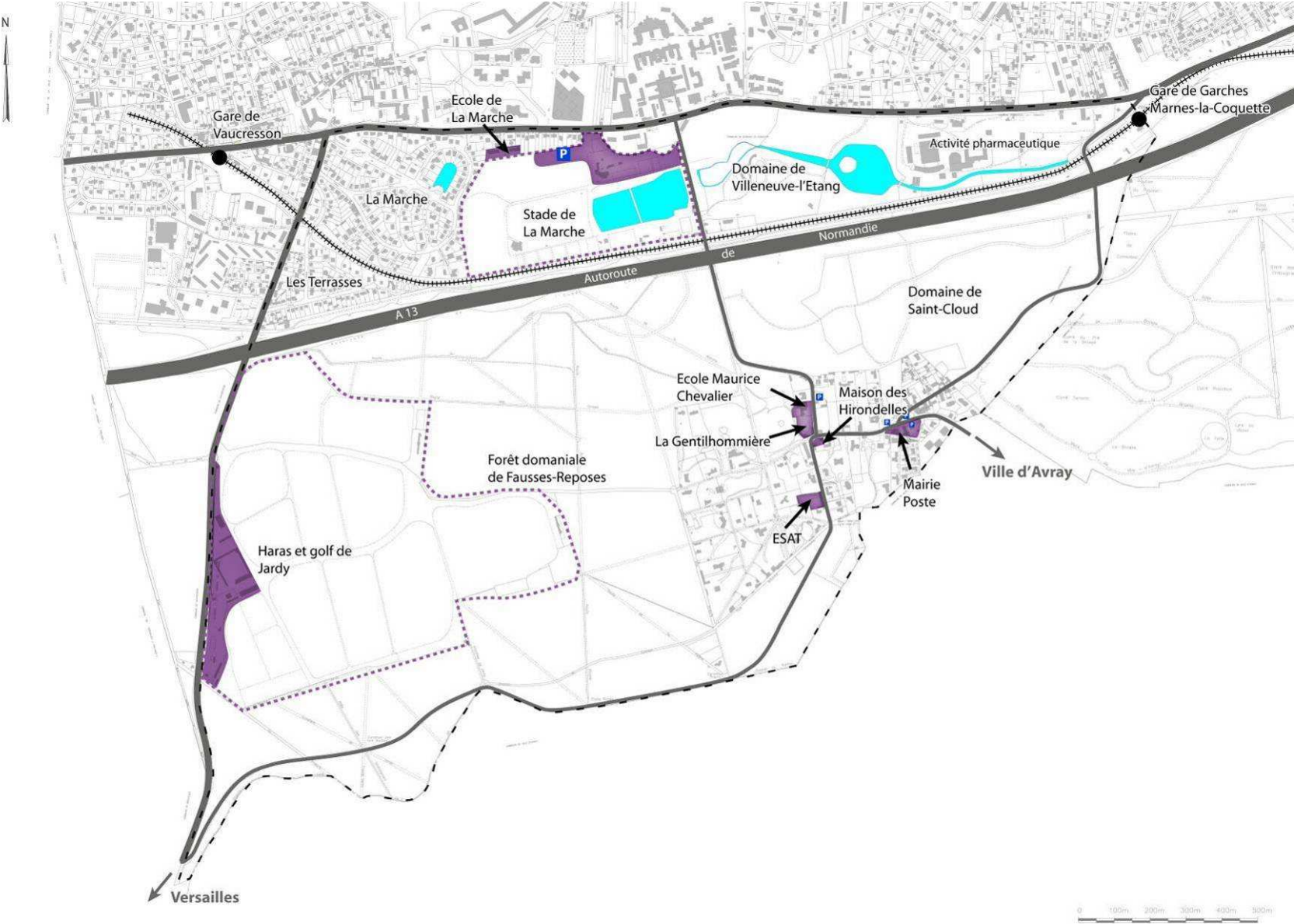
La commune compte deux centres spécialisés pour les personnes handicapées :

- La Gentilhommière qui accueille 45 enfants
- L'ESAT (Etablissement Spécialisé d'Aide par le Travail) qui accueille 45 adultes.

Ces centres sont gérés par l'ARIMC (Association Régionale pour les Infirmes Moteurs Cérébraux). De plus la commune comprend un centre d'hébergement pour les enfants handicapés de 9 logements rue Yves Cariou. Par contre, l'hébergement des adultes n'est aujourd'hui pas assuré sur la commune mais il l'est dans les Yvelines.

Orientations – Enjeux

Pas de fort besoin nouveau recensé pour les années à venir, mais un souhait de développer l'offre pour l'accueil de la petite enfance et des adultes handicapés vieillissants



2. Les transports et déplacements

2.1. Le réseau routier

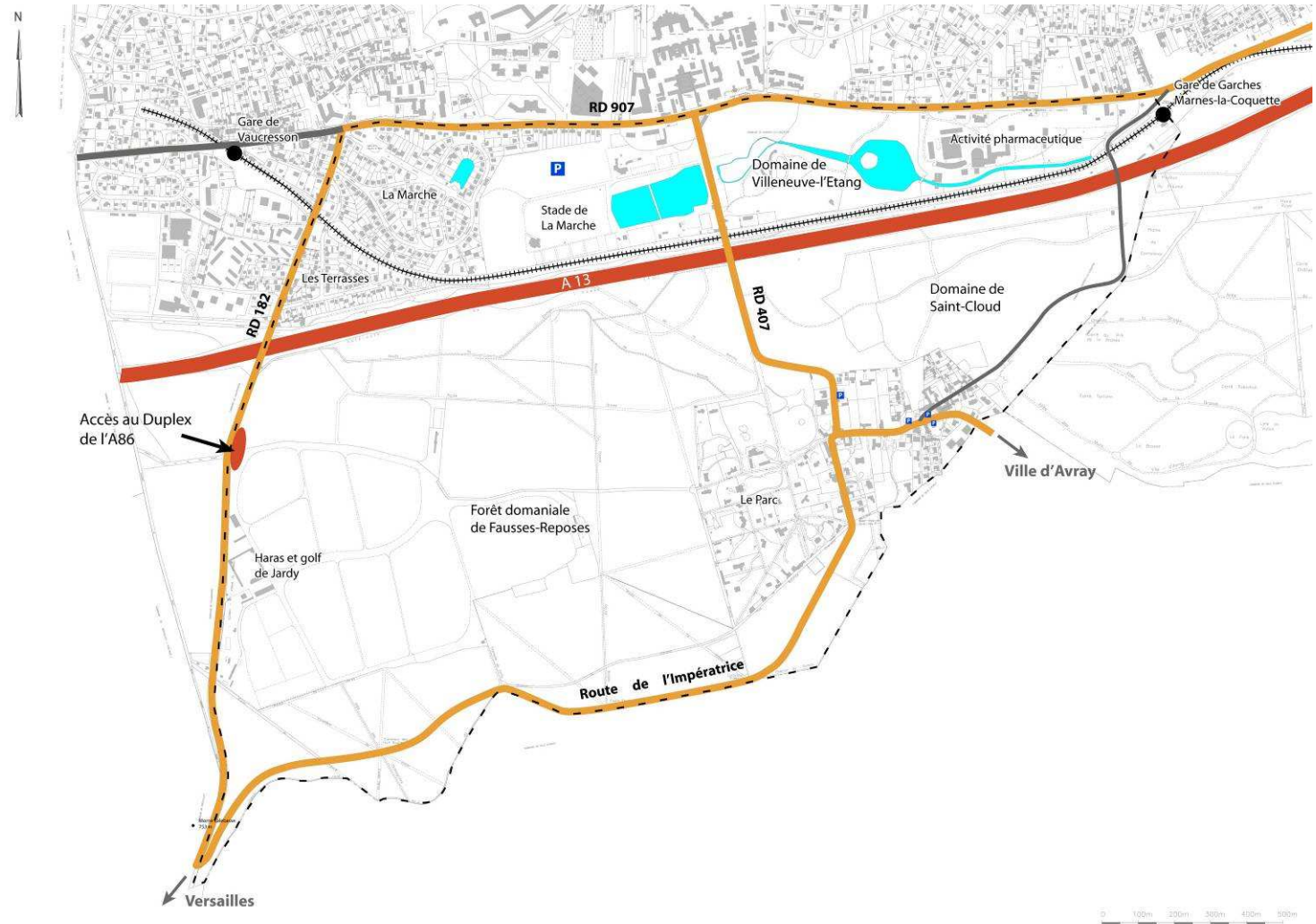
Marnes-la-Coquette est traversée par l'autoroute A13 (dite autoroute de l'Ouest) achevée pour cette partie en 1941 mais réellement ouverte à la circulation en 1946.

La RD 182 prolongée par le boulevard de Jardy constitue la limite est de la commune avec Versailles et Vaucresson.

La RD 907 constitue la limite nord de la commune avec Vaucresson et Garches. Elle permet de rejoindre la RD 407, au niveau de l'Hôpital de Garches, qui emprunte la rue Yves Cariou puis la rue Georges et Xavier Schlumberger afin de desservir le bourg.

À travers la forêt de Fausses-Reposes, la route de l'Impératrice, route forestière, conduit à l'ancien octroi de Versailles de la Porte Verte en longeant le haras de Jardy.

L'accès au Duplex de l'A86 sur le boulevard de Jardy place Marnes-la-Coquette à une quinzaine de minutes de la Défense.



2.2. Le stationnement

Lors de la réalisation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), un recensement des places de stationnement a été effectué dans chaque commune. Il en est ressorti que Marnes-la-Coquette offre environ 480 places de stationnement sur tout le territoire, réparties de la manière suivante :

- Parking place de la Mairie : 14 places + 2 places de taxi
- Parking de l'église : 11 places
- Dans le centre bourg : entre 80 et 110 places
- Boulevard de la République : 44 places
- Boulevard Raymond Poincaré : 120 places
- Square Pasteur : 10 places
- Parking Maurice Chevalier : 19 places
- Parking de la gare : 150 places

L'offre en stationnement paraît donc largement suffisante, sachant que les habitations possèdent déjà, pour la plupart, des places de parking privées.

2.3. Les transports en commun

La desserte du territoire en transports en commun est assez moyenne.

La gare de Garches-Marnes-la-Coquette est située à l'extrémité nord-est de la commune. Elle met la commune à 20 minutes de Paris Saint-Lazare.

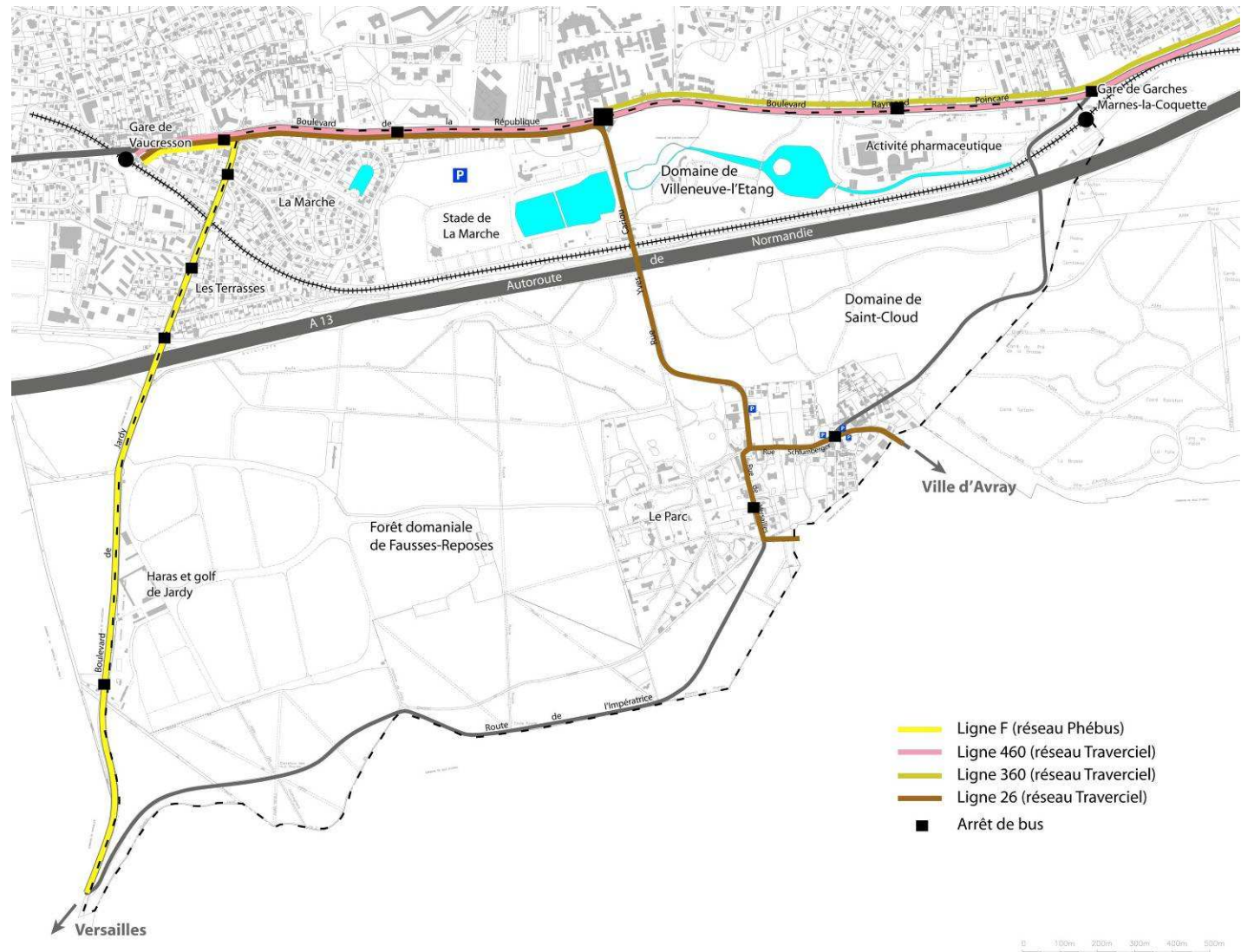
4 lignes de bus passent sur la commune : les lignes 26, 360 et 460 du réseau Traverciel et la ligne F du réseau Phébus.

Seule la ligne 26 traverse le village. Les autres empruntent les grands axes au nord et à l'ouest de la commune et desservent les quartiers au nord de l'A13.

Le réseau TRAVERCIEL a été mis en place en 1998 sous l'impulsion de différentes communes afin d'optimiser les coûts et l'organisation des transports, d'offrir des liaisons intercommunales avec des connexions aux réseaux lourds (train, RER, métro, tramway) et de dynamiser l'image et l'utilisation des transports en commun.

Orientations – Enjeux

Un niveau de desserte par bus à améliorer, en augmentant leurs fréquences.



2.4. Les circulations douces

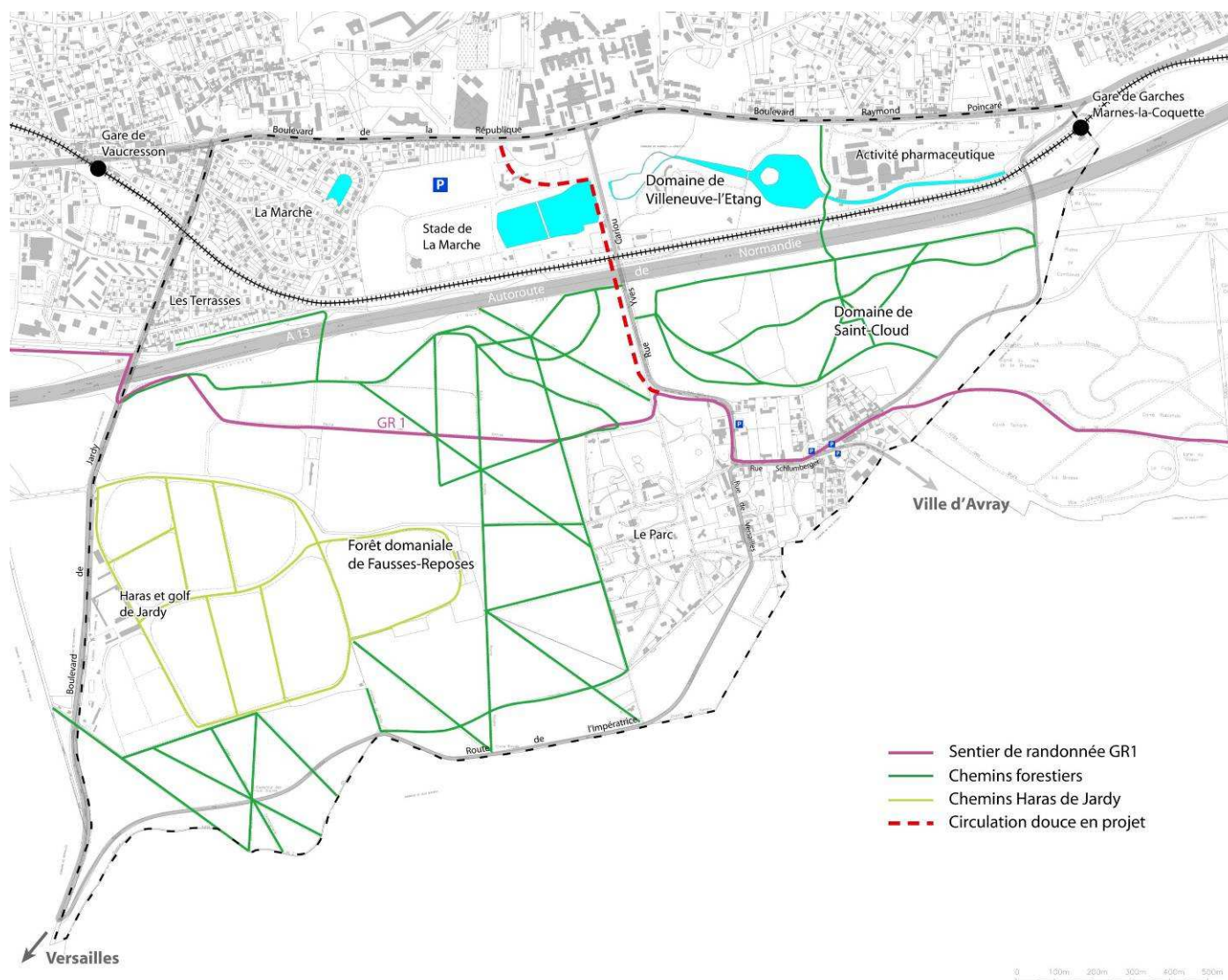
La commune est traversée par un maillage dense de sentiers forestiers, en particulier au sud de l'A 13. Un projet de piste cyclable existe le long de la rue Yves Cariou. Il permettra, en passant par le stade de La Marche, de relier la coulée verte de Vaucresson à la forêt de Fausses-Reposes.

La commune est traversée par le GR1. Le domaine du haras de Jardy offre également de nombreuses promenades.

Cependant, des difficultés sont constatées pour relier le quartier des Terrasses et le Domaine de La Marche et le haras de Jardy car le boulevard de Jardy et la traversée de l'échangeur A 13 sont peu sécurisants.

Compte tenu d'une part de la morphologie particulière de la commune, avec la séparation des différents pôles (le centre bourg au sud-est, les quartiers de la Marche et des Terrasses au nord-ouest, la gare à l'est, le haras de Jardy à l'ouest) et d'autre part de la coupure du territoire par l'A 13 et la voie ferrée, il existe un véritable enjeu en terme territorial pour améliorer les liaisons entre les pôles et les renforcer.

Cependant, il existe des contraintes fortes sur le territoire et la problématique est difficile à gérer dans le cadre purement communal car les différents quartiers ont des relations fortes avec les communes voisines



Le Plan Vélo 92 vise à prévoir des itinéraires à aménager pour réaliser un maillage cyclable cohérent et continu. Sur le territoire de Marnes-la-Coquette, les axes retenus sont la RD 407 (rue Yves Cariou et Georges et Xavier Schlumberger) et la RD 907 (boulevard Raymond Poincaré et de la République).

Enseignements et enjeux

- Préserver le caractère village du bourg en favorisant une architecture traditionnelle
- Conserver le couvert végétal actuel qui participe au cadre de vie et à l'identité du bourg
- Favoriser l'évolution modérée des constructions dans les domaines de La Marche et des Terrasses
- Assurer une meilleure perméabilité Nord-Sud, par l'aménagement de liaisons douces
- Permettre la réalisation d'équipements spécialisés dans l'accueil des personnes handicapées aux abords du stade de La Marche.

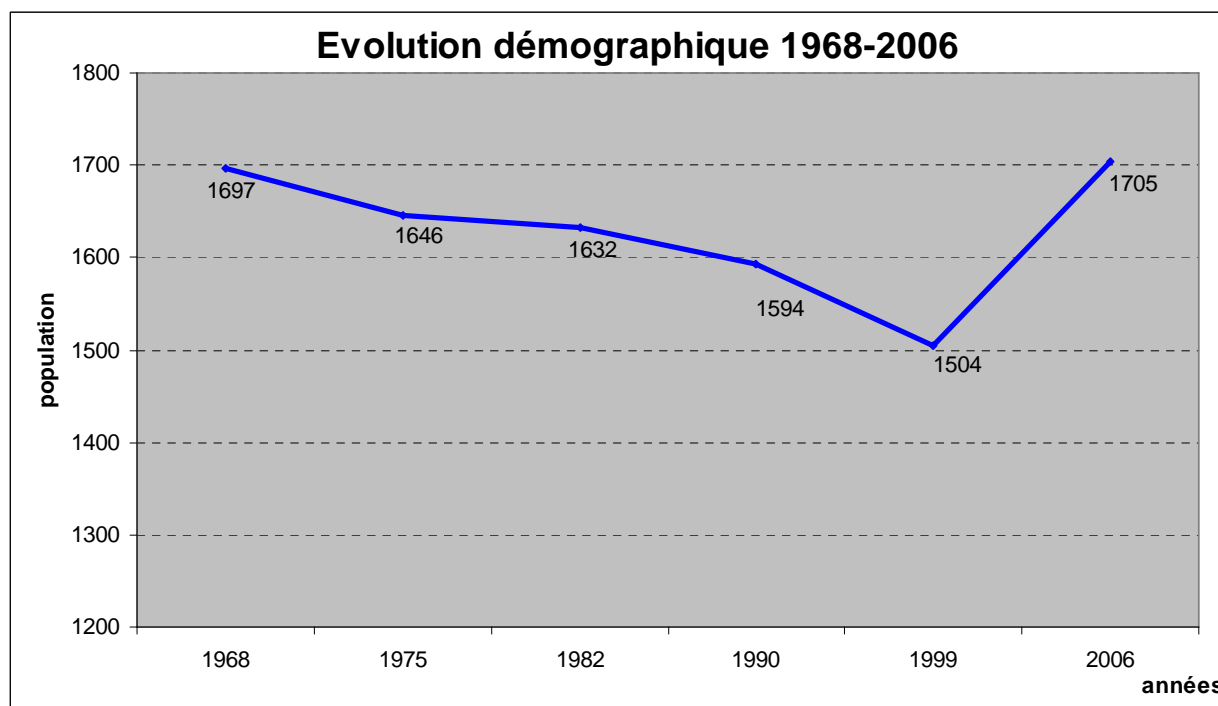
III. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. Les habitants

1. L'évolution de la population

Entre 1968 et 2006, le nombre d'habitants est resté à peu près identique : environ 1 700 personnes. Toutefois, l'évolution de la population s'est faite en deux phases :

- une première phase entre 1968 et 1999 : enregistrant une diminution constante de la population due à un solde migratoire fortement négatif, ce qui signifie qu'il y a plus de départs que d'arrivées. Ceci s'explique par la faible construction de logements durant cette période.
- une deuxième phase entre 1999 et 2006 : marquée par une croissance démographique relativement importante, ce qui a permis de retrouver le chiffre de population de 1 700 habitants. Cette croissance est liée au solde migratoire redevenu positif du fait de la construction de nouveaux logements et du renouvellement de générations qui s'est opéré dans le parc ancien..

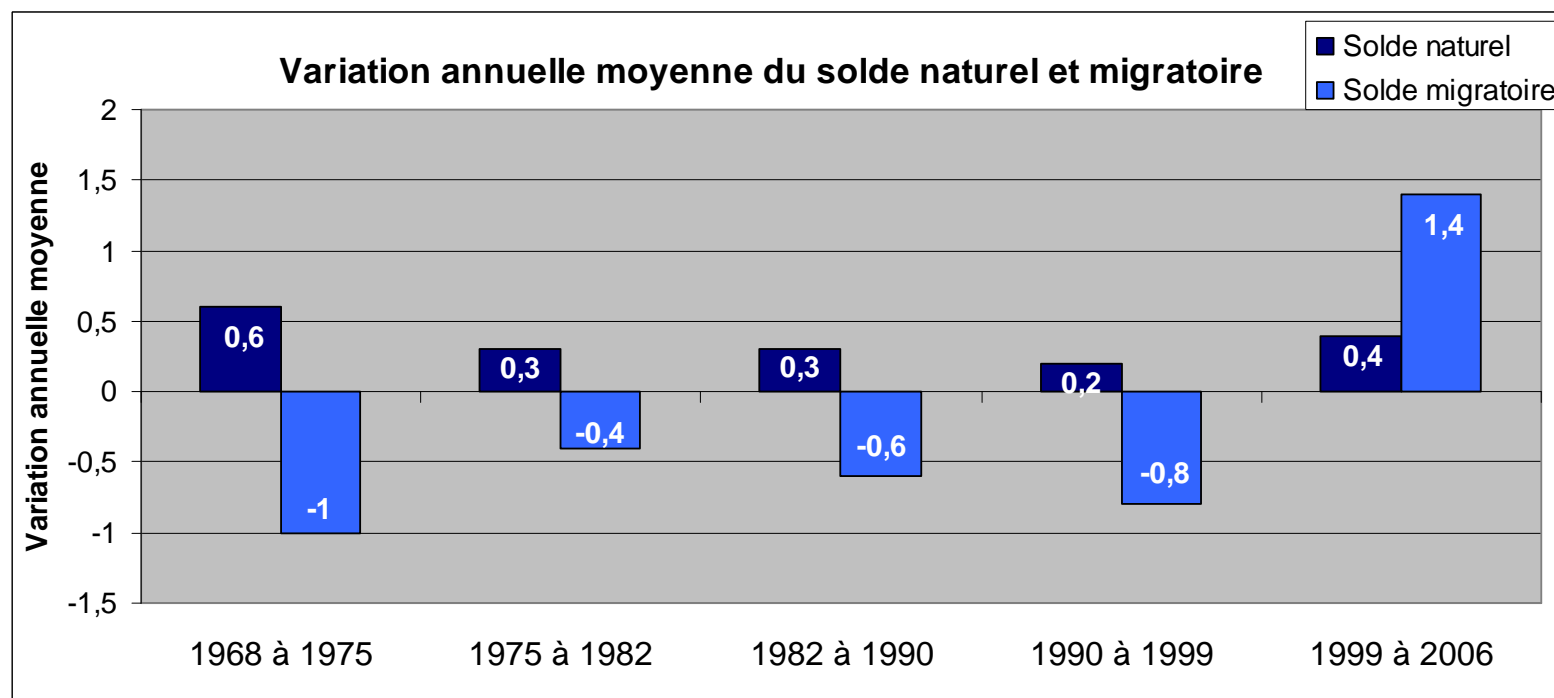


2. Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population sur la période 1968-2006 est liée à deux facteurs :

- le solde naturel (rapport entre le nombre de naissances et le nombre de décès) qui est légèrement positif depuis 1968 et assez stable (0,4 en moyenne) ce qui a permis de maintenir un certain équilibre entre les classes d'âge.

- le solde migratoire (rapport entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs d'habitants dans la commune) qui est nettement négatif entre 1968 et 1999. A partir de 1999, il est devenu nettement positif. Ceci s'explique en partie par la construction des logements sur le site du stade de La Marche et par le départ de ménages âgés remplacés par des ménages plus jeunes et plus nombreux.

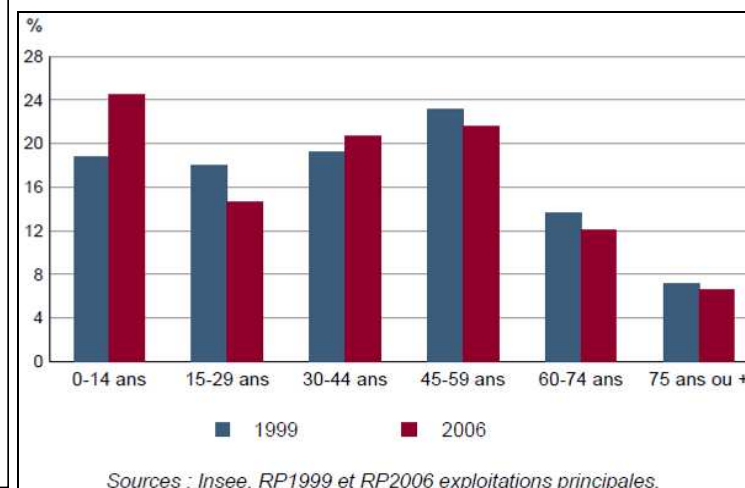
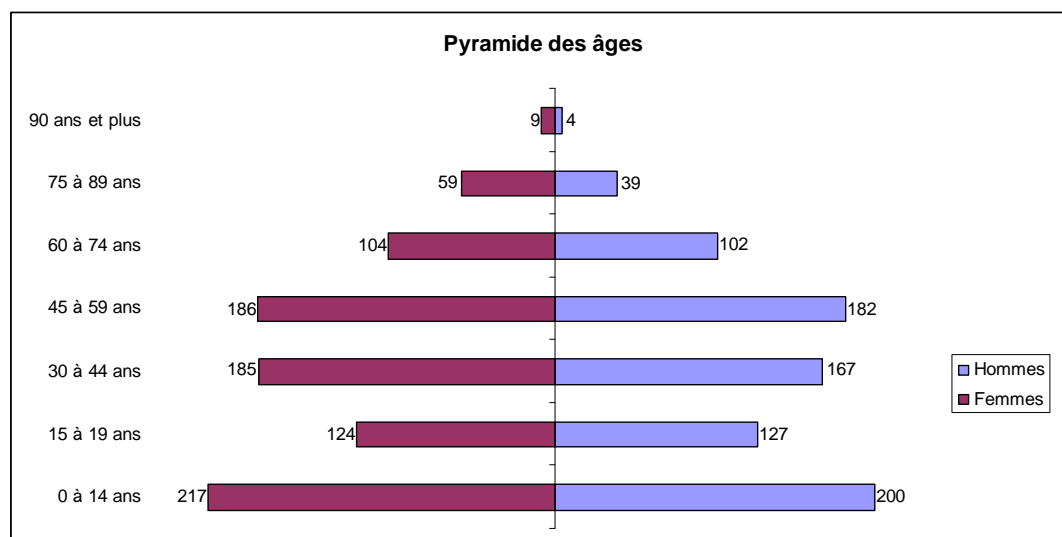


3. La structure par âge de la population

En 2006, la structure démographique est assez équilibrée : la part des 0-14 ans est importante, la part des 15-19 ans est un peu faible, par contre, la part des 30-60 ans est importante. La population est donc en grande partie composée de ménages en âge d'être actifs et en âge d'avoir des enfants.

Les évolutions de la dernière décennie : on observe une tendance au rajeunissement, ce qui est assez atypique par rapport aux autres communes d'Ile-de-France. La part des 0-14 ans augmente nettement, la part des 30-44 ans augmente de manière plus modérée et la part des plus de 45 ans diminue. Cela est la conséquence de l'arrivée de ménages jeunes, en âge d'avoir des enfants.

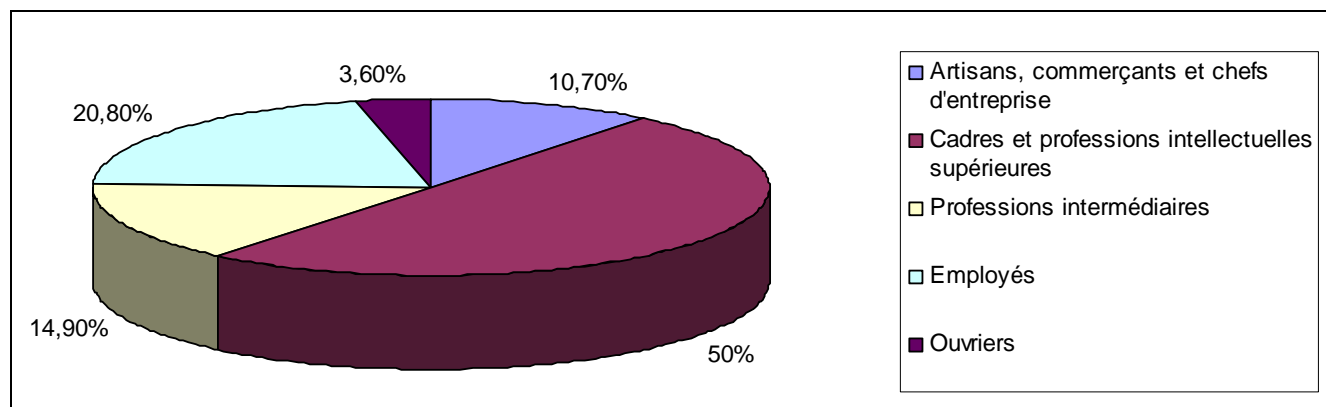
L'indice de jeunesse (rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et celui des plus de 65 ans) est de 2,2, tandis qu'il est de 1,6 dans le département.



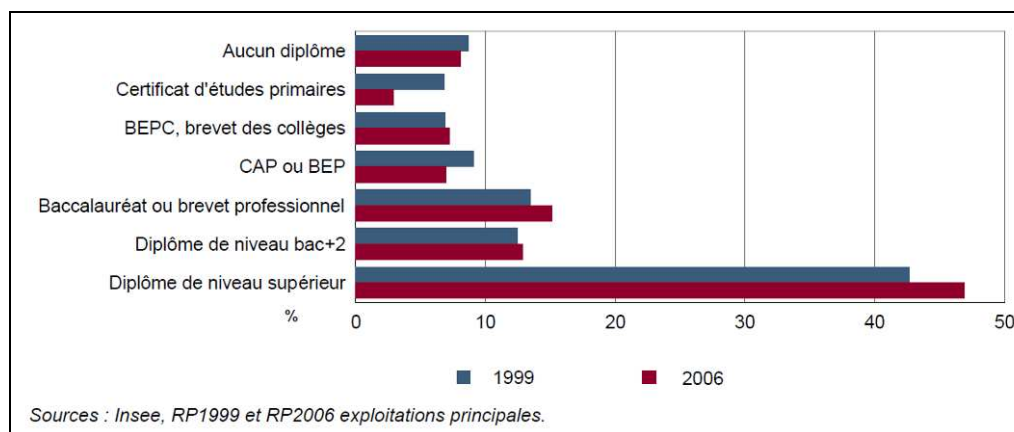
4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

4.1. Les catégories socioprofessionnelles (CSP)

Les actifs résidents appartiennent plutôt à la CSP des cadres et professions intellectuelles supérieures, puisqu'ils représentent 50% de la population active de Marnes-la-Coquette. Cette catégorie est plus représentée à Marnes que dans le département. A l'inverse, la proportion d'ouvriers (3,6%) est plus faible que la moyenne départementale.



Plus de 40 % de la population dispose d'un diplôme de niveau supérieur à bac+2. Cette population est en augmentation entre 1999 et 2006.



4.2. *La population active*

La population active regroupe les actifs ayant un emploi et les chômeurs. Elle est importante puisqu'elle représente 62 % de la population totale. Ceci s'explique par le fait que la classe d'âge des 30-60 ans, en âge de travailler, représente une part importante de la population.

Le taux d'activité (le rapport entre la population active et la population totale) est de 67% ce qui est important.

Le taux d'emploi (nombre d'emplois sur la commune/nombre d'actifs résidents sur la commune) est supérieur à 1.

Malgré la présence de nombreux emplois sur le territoire, le nombre d'actifs résidents est faible (de l'ordre de 20 %). Les Marnois vont donc, pour la plupart, travailler à l'extérieur, en particulier dans les Hauts de Seine (La Défense) et à Paris.

B. Les logements

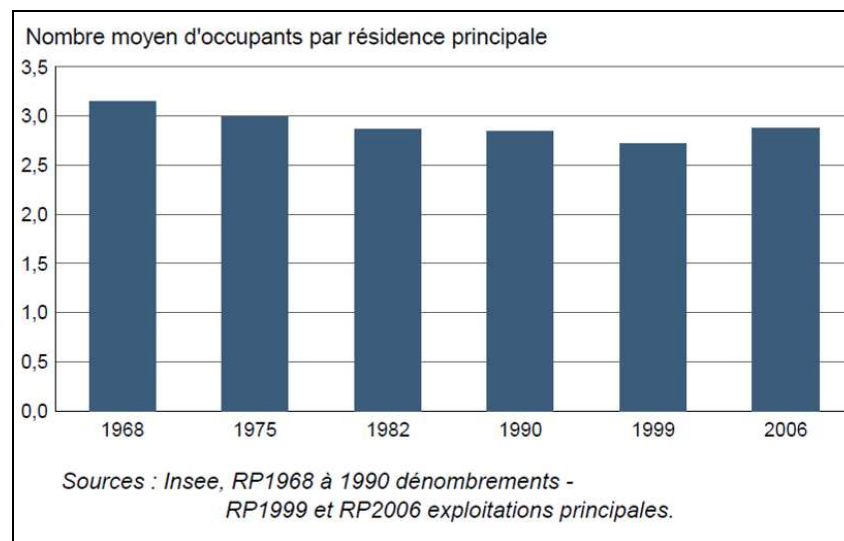
En 1999 le parc de logements est de 617 et de 622 en 2006. La proportion de résidences secondaires ou logements occasionnels est très faible, aux alentours de 0,6 %.

Le taux de logements vacants s'élevait à 4,5 % environ en 2006.

1. Le nombre moyen d'occupants par logement

Le nombre moyen de personnes par ménage est important (environ 2,8), ce qui s'explique par la présence de grands logements.

Il diminue faiblement entre 1968 et 1999, mais cette diminution est moins importante que dans d'autres communes. Il augmente à nouveau depuis les années 2000. En effet, la commune a accueilli de nouveaux ménages avec enfants et un renouvellement des générations s'est opéré dans le parc ancien.



2. La typologie des logements

Le parc de logements est dominé par les maisons individuelles qui représentent plus de 65 % du parc.

Le parc est assez ancien. En effet, 80 % du parc date d'avant 1974 (plus de 30 % du parc a été construit avant 1949 et 50 % entre 1949 et 1974).

Le parc de logements est composé en majorité de très grands logements : 75 % des logements comportent 4 pièces ou plus. Les petits logements sont faiblement représentés sur la commune.

3. Le statut d'occupation des résidences principales

Les résidences principales sont occupées à 71 % par des propriétaires et à 21 % par des locataires. Les 8% restants correspondent à des personnes logées gratuitement.

4. La construction récente de logements

La commune n'a pas connu de grande période de construction récente. Un programme de constructions de 26 logements sociaux a été réalisé en 1998-1999 et quelques maisons ont été construites dans le Domaine de la Marche.

Le rythme de construction des 15 dernières années est donc faible. Ceci peut s'expliquer par le peu de disponibilités foncières.

Données SITADEL : nombre de logements autorisés ou commencés sur le territoire

	Logements autorisés	Logements commencés
2007	1	3
2008	39	1
2009	0	0

5. Le logement social

La commune compte, au 1^{er} janvier 2009, 39 logements sociaux répartis comme suit :

- 20 logements au 2, rue de Versailles
- 9 logements au 1, square Pasteur
- 10 logements au 11, rue Yves Cariou

La part de logements sociaux est en augmentation.

De plus, la commune poursuit ses efforts de construction en matière de logement social puisqu'une quarantaine de logements sociaux est en projet près de la gare. De plus, dans le cadre du projet du stade de la Marche, quelques logements sociaux seront construits.

Ces nouveaux logements permettront à la commune de se rapprocher des 20 % de logements sociaux imposés par la loi SRU.



Orientations – Enjeux

Un équilibre à maintenir en continuant à diversifier l'offre en logements destinés soit à des jeunes ménages, des familles ou à des personnes âgées qui souhaitent quitter leur maison pour un logement plus petit à proximité des commerces et des services.

C. Les activités économiques

1. Les emplois par secteurs d'activité

En 2006, Marnes-la-Coquette accueille sur son territoire 838 emplois salariés privés (*source : UNEDIC 2006*). L'industrie pharmaceutique représente près de 70 % (576) des emplois de la commune grâce à l'implantation du siège social de la filiale française de Bio-Rad Laboratories (groupe pharmaceutique américain). Les services offrent quant à eux 28 % des emplois (haras de Jardy, foyer de personnes handicapées, Mairie...). Le reste se répartit entre la construction et les commerces.

2. Les commerces

(Source : CCI)

En 2008, la commune accueillait 16 commerces et services aux particuliers, tous d'une surface de moins de 300 m². Un seul local commercial vacant a été recensé.

La commune présente une densité commerciale de 9,4 commerces pour 1 000 habitants, ce qui est plus faible que la moyenne départementale (11,1).

Aucun commerce alimentaire ni service bancaire ou d'assurance n'est présent sur le territoire.

Orientations – Enjeux

Il existe une forte évasion commerciale contre laquelle il est difficile de lutter.

Un objectif : dynamiser la vie du bourg en accueillant des activités de commerce et de services en s'appuyant sur les spécificités de la commune.

Enseignements et enjeux

- Conserver une population familiale en favorisant l'évolution des constructions sur la commune
- Redynamiser le commerce, en particulier dans le bourg, afin de renforcer son attractivité

IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Caractéristiques générales

1. La topographie

Le relief est descendant d'ouest en est, pour rejoindre progressivement la vallée de la Seine. A l'ouest, la commune se trouve sur un plateau qui culmine à 175 m. Le relief diminue progressivement vers le nord-est pour atteindre 110 m dans le vallon de Saint-Cloud. Cela fait un dénivelé global de 65 m sur la commune. Le relief se fait particulièrement sentir au niveau du domaine des Terrasses et dans la forêt de Fausses-Reposes. Dans le bourg, seule la rue de Versailles présente un dénivelé important.



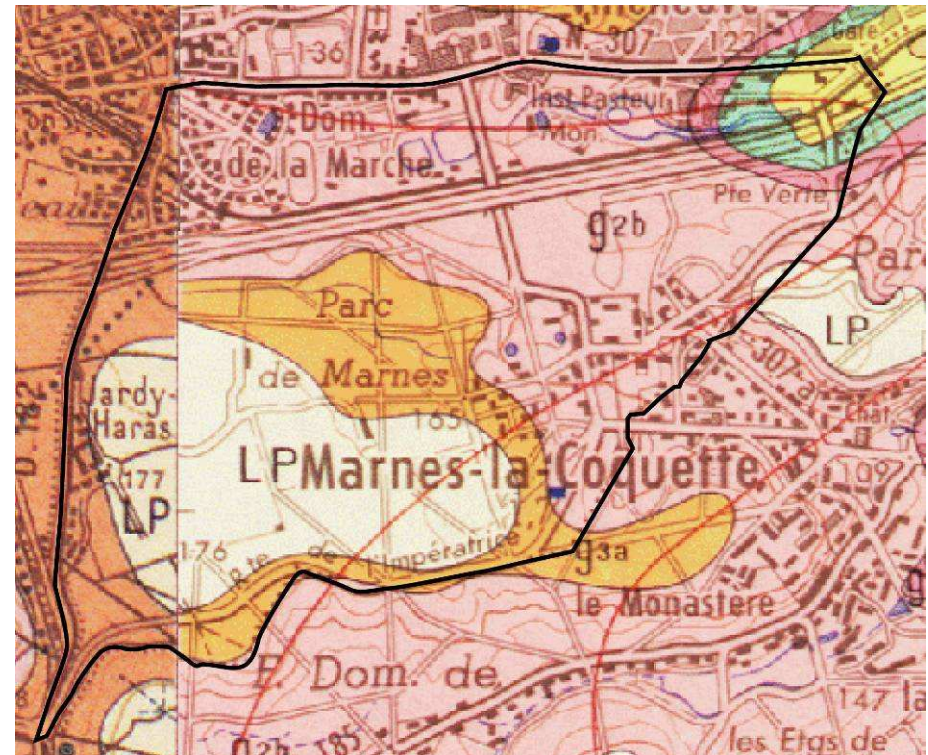
2. La géologie

Le sous-sol de la commune est constitué en majeure partie de sable et grès de Fontainebleau. Les marnes, d'où la commune tire son nom, se trouvent à l'est de la ville, des limons de plateau se retrouvent à l'ouest de celle-ci.

Au sud-ouest de la commune affleurent des meulrières de Montmorency, sous les limons de plateau.

La commune présente d'ouest en est les formations suivantes :

- des limons de plateau
- des meulrières de Montmorency
- des sables et grès de Fontainebleau qui constituent une part importante du territoire
- des argiles et marnes à l'extrémité nord-est.



3. L'hydrographie

La commune n'est traversée par aucun cours d'eau mais elle compte de nombreux étangs (étangs de La Marche, étang de Villeneuve, pièce d'eau du domaine de La Marche) dont certains sont issus d'un réseau hydrologique complexe qui servait à alimenter les pièces d'eau du Domaine National de Saint-Cloud. En effet, avant la création du parc, le ru de Vulichard coulait au nord du domaine entre Vaucresson et Saint-Cloud. Canalisé dans une conduite souterraine, il alimente toujours l'Etang de la Marche ainsi que le parc de Villeneuve et son étang (XIXe siècle). A la sortie du parc de Villeneuve, le ru se déversait immédiatement dans l'étang vieux du parc de Saint-Cloud. L'eau ainsi amassée était ensuite conduite vers le bassin de la Grande Gerbe et les pièces d'eau des différents jardins en aval. Cette branche nord du réseau hydraulique du parc ne fonctionne plus depuis la construction de l'autoroute de l'ouest (A13). L'étang vieux asséché est occupé aujourd'hui par des jardins familiaux (sur la commune de Saint-Cloud).



Etang de Villeneuve



Etang du stade de La Marche



Pièce d'eau du domaine de La Marche

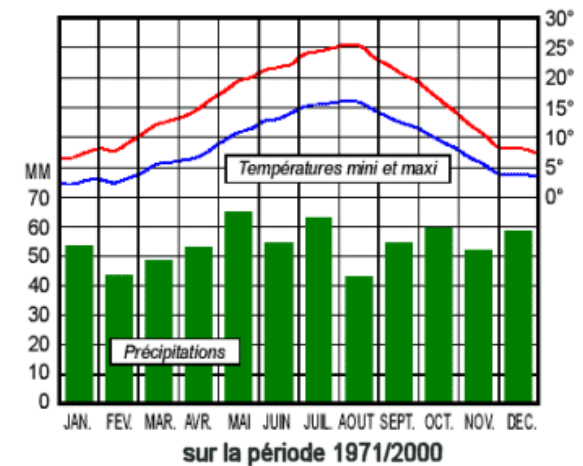
4. Le climat

Le climat de l'Île-de-France, région peu éloignée de l'Atlantique, découle à la fois de sa situation géographique à l'extrême ouest de l'Europe et de sa position au fond du creux central du Bassin Parisien.

Les précipitations sont fréquentes mais généralement faibles : le nombre moyen de jours de pluie est de 111 et la moyenne annuelle des précipitations de 650 mm.

Les températures sont plutôt douces en moyenne avec des écarts moyens entre l'été et l'hiver de l'ordre de 15° et une température annuelle de 12°.

**Normales de températures et de précipitations
à Paris-Montsouris**



B. Les espaces naturels

1. Les espaces boisés

Le territoire de la commune est occupé en grande partie par des espaces boisés. En effet, deux tiers des espaces ne sont pas construits. Ils sont constitués par la forêt de Fausses-Reposes, et le Domaine National de Saint-Cloud. Le stade de La Marche et le haras de Jardy font partie de ces espaces naturels.

1.1. *La forêt de Fausses-Reposes*

La forêt de Fausses-Reposes est une forêt domaniale de 616 hectares, située principalement dans les Hauts-de-Seine dont elle couvre 372 hectares, et dans les Yvelines pour 242 hectares. C'est la deuxième forêt des Hauts-de-Seine, en superficie, après la forêt de Meudon.

La forêt de Fausses-Reposes s'étend sur les communes de Vaucresson, Marnes-la-Coquette, Ville-d'Avray, Sèvres, Chaville (Hauts-de-Seine), et La Celle-Saint-Cloud, Le Chesnay, Versailles, Viroflay (Yvelines). Vers l'est, elle prolonge le parc de Saint-Cloud, qui forme avec elle un massif forestier continu. En son centre se trouve le parc départemental du haras de Jardy, seul espace de prairies pâturées situé en proche banlieue parisienne.

Malgré la proximité de la capitale, la forêt reste relativement sauvage, ce qui en fait un lieu de promenade très fréquenté. Elle est parcourue par des sentiers de randonnée balisés et des pistes cavalières. Elle est traversée par le sentier de la Ceinture Verte Ouest de l'Île-de-France, qui permet de faire la liaison entre les boucles de la Seine, Boulogne-Billancourt et Bougival. Cette forêt a été classée en forêt de protection en 2007. Ce classement permet de protéger les forêts situées à la périphérie des grandes agglomérations contre les menaces de l'urbanisation, du développement des infrastructures et de la surfréquentation. Seuls les projets déjà engagés, comme les travaux du tunnel de l'A 86 ou les projets de création de pistes cyclables ont été pris en compte dans le classement.

L'expression « fausses-reposes » provient du langage de la vénerie. Elle évoque ces feintes qu'utilise l'animal pourchassé, en se dissimulant dans un repli du terrain ou dans un fourré pour déjouer la meute de chiens et les équipages à cheval. Propriété de l'ordre religieux des Célestins au Moyen Âge, la forêt devient l'apanage de grandes familles seigneuriales et du roi de France au XVIIe siècle. La forêt de Fausses-Reposes était alors un terrain de chasse pour les rois qui avaient élu domicile à Versailles ou à Saint-Cloud. Après la Révolution, elle devient bien de l'État puis forêt domaniale gérée par l'ONF.



1.2. Le Domaine National de Saint-Cloud

La partie du Domaine National de Saint-Cloud située sur le territoire de Marnes-la-Coquette constitue un espace de transition entre les jardins ordonnancés du Château et les bois de la forêt de Fausses-Reposes. L'ordonnancement des plantations est moins régulier que dans les jardins à la française, les allées ne sont pas rectilignes mais courbes et invitent à la promenade.

Le domaine est aujourd'hui ouvert à tous les modes de circulation : voiture, vélo, piéton et permet de relier le bourg et la gare de Garches-Marnes-la-Coquette rapidement.



Square Pasteur



Sentiers dans le Domaine National de Saint-Cloud

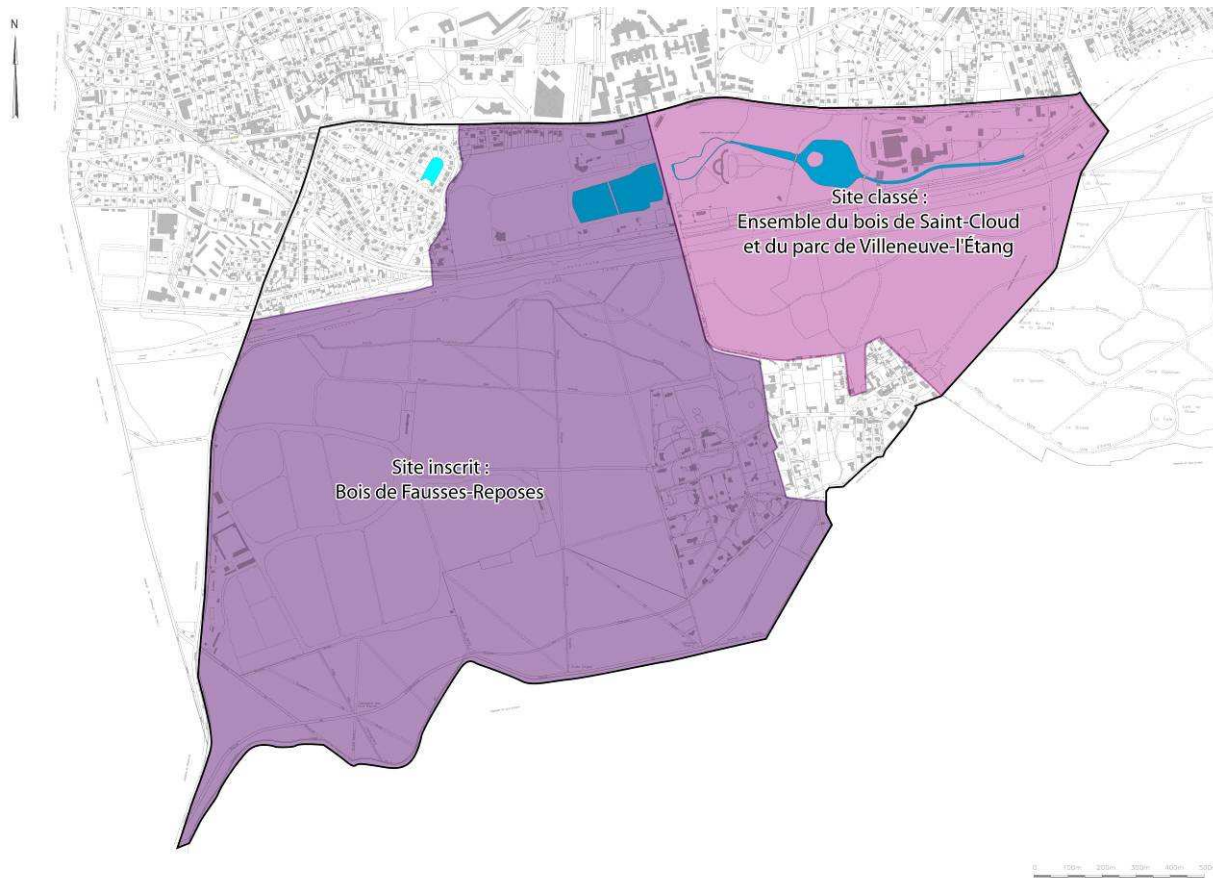


Ferme à l'entrée du parc

2. Les espaces protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 : site inscrit, site classé

La loi du 2 mai 1930 permet de protéger des monuments naturels et des sites qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque, historique, artistique ou légendaire. Le classement est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. L'inscription constitue quant à elle une garantie minimale de protection.

Le Domaine National de Saint-Cloud est un site classé au titre de la loi de 1930. La forêt de Fausses-Reposes, le stade de La Marche et le Parc de Marnes font partie d'un site inscrit.

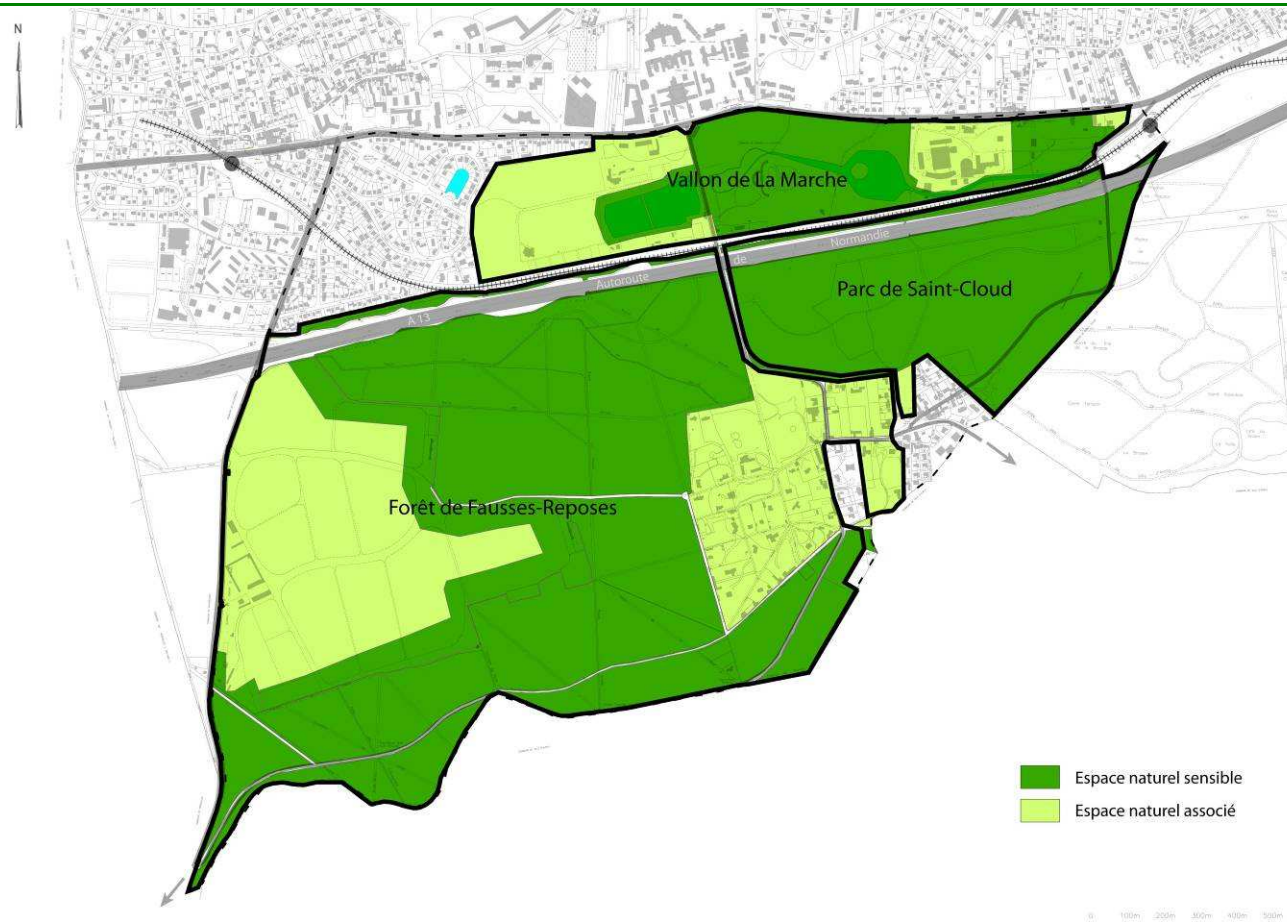


3. Les espaces naturels sensibles

Le Conseil Général a établi un schéma départemental des espaces naturels sensibles le 27 avril 2009. Il a pour objectif de mieux préserver les espaces naturels du département qui présentent un intérêt écologique et paysager remarquable.

Espace Naturel Sensible

C'est une notion définie par la loi du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002. Le texte officiel dispose qu' "afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non."



Sur la commune, les espaces recensés en tant qu'ENS sont regroupés en trois entités dans le schéma départemental :

- le vallon de La Marche
- la forêt de Fausses-Reposes
- le Parc de Saint-Cloud.

Le vallon de La Marche

Le fond du vallon de la Marche est occupé par une continuité d'espaces naturels de qualité. Il accueille des milieux aquatiques qui sont déterminants dans la qualité paysagère et écologique du site. Ces paysages d'eau sont apaisants et dépaysants.

Ce chapelet de pièces d'eau entourées de forêt et de prairies constitue un habitat très favorable en particulier pour les oiseaux fréquentant les milieux humides. La présence d'une île non accessible et de vastes roselières dans la pièce d'eau du parc du Mémorial de l'Escadrille Lafayette permet la nidification de nombreuses espèces sensibles à la fréquentation humaine. Ce site ne fait pourtant pas l'objet du suivi ornithologique qui permettrait sans doute d'en confirmer le grand intérêt. C'est de surcroît le seul lieu où la couleuvre à collier (*natrix natrix*) ait été identifiée dans le Département. D'autres espèces protégées comme l'orvet (*anguis fragilis*), le lucane (*lucanus cervus*) et plusieurs autres espèces d'oiseaux et d'insectes y sont également présentes.

Avec une gestion appropriée, les pièces d'eau du stade de la Marche pourraient acquérir un grand intérêt pour les oiseaux d'eau, les reptiles, les batraciens et pour la flore des milieux humides.



La forêt de Fausses-Reposes

Elle possède une diversité écologique et paysagère importante, grâce à la géologie complexe de ses sols et à la diversité des reliefs. La complexité du relief, la relative diversité des assises géologiques et le contact avec des milieux non forestiers (prairies pâturées du haras de Jardy) offrent encore aujourd'hui des habitats naturels variés qui favorisent la diversité biologique. Des espaces naturels de valeur jouxtent la forêt, en particulier le haras de Jardy et ses vastes prairies.

La prépondérance du végétal dans les quartiers environnants (Le Parc) montre que l'urbanisation aux abords de la forêt a respecté le caractère du site.



Le parc de Saint-Cloud

Sur le territoire de Marnes-la-Coquette, il joue un rôle de transition entre la forêt de Fausses-Reposes et le vallon de La Marche. Il dispose d'une biodiversité qu'il convient de préserver et mettre en valeur.

La présence d'espaces publics assurant de belles transitions (comme le square Pasteur à Marnes-la-Coquette) présente de bons exemples de l'intégration harmonieuse de la forêt dans le tissu urbain.



4. La faune et la flore

L'atlas de la flore sauvage des Hauts de Seine recense plus de 250 espèces de plantes sur le territoire de Marnes-la-Coquette :

- fleurs de bords d'étangs : 39 espèces
- fleurs des bois : 86 espèces
- fleurs des prairies : 181 espèces

Une espèce est protégée : l'epipactis helleborine (L.) crantz (Epipactis à larges feuilles)



Un inventaire a été réalisé sur la future coulée verte de Garches-Vaucresson qui déboucherait à Marnes-la-Coquette. Cet inventaire a recensé plus de 100 espèces faunistiques, 20 espèces nicheuses d'oiseaux, une trentaine d'espèces d'entomofaune, quelques mammifères, la pipistrelle commune (chiroptère) et la grenouille rieuse (batracien).

Les milieux présentant une biodiversité importante sur la commune se trouvent essentiellement dans la forêt de Fausses-Reposes, mélange riche de futaies de feuillus et de taillis. Le Domaine National de Saint-Cloud, le domaine de La Marche (avec ses étangs et zones humides) ainsi que le haras de Jardy, attenants à la forêt, constituent eux aussi une réserve de biodiversité.

Cependant, l'A 13 ainsi que la voie ferrée sont considérées comme des points de rupture dans les continuums écologiques identifiés à l'échelle de la région, en particulier entre la forêt de Malmaison et la forêt de Fausses-Reposes et le Parc de Saint-Cloud.



C. Le paysage

Le paysage est fortement marqué par la présence des boisements et le relief.

La présence végétale est très importante sur la commune. Ces espaces boisés ferment les horizons visuels et dégagent une ambiance intime.

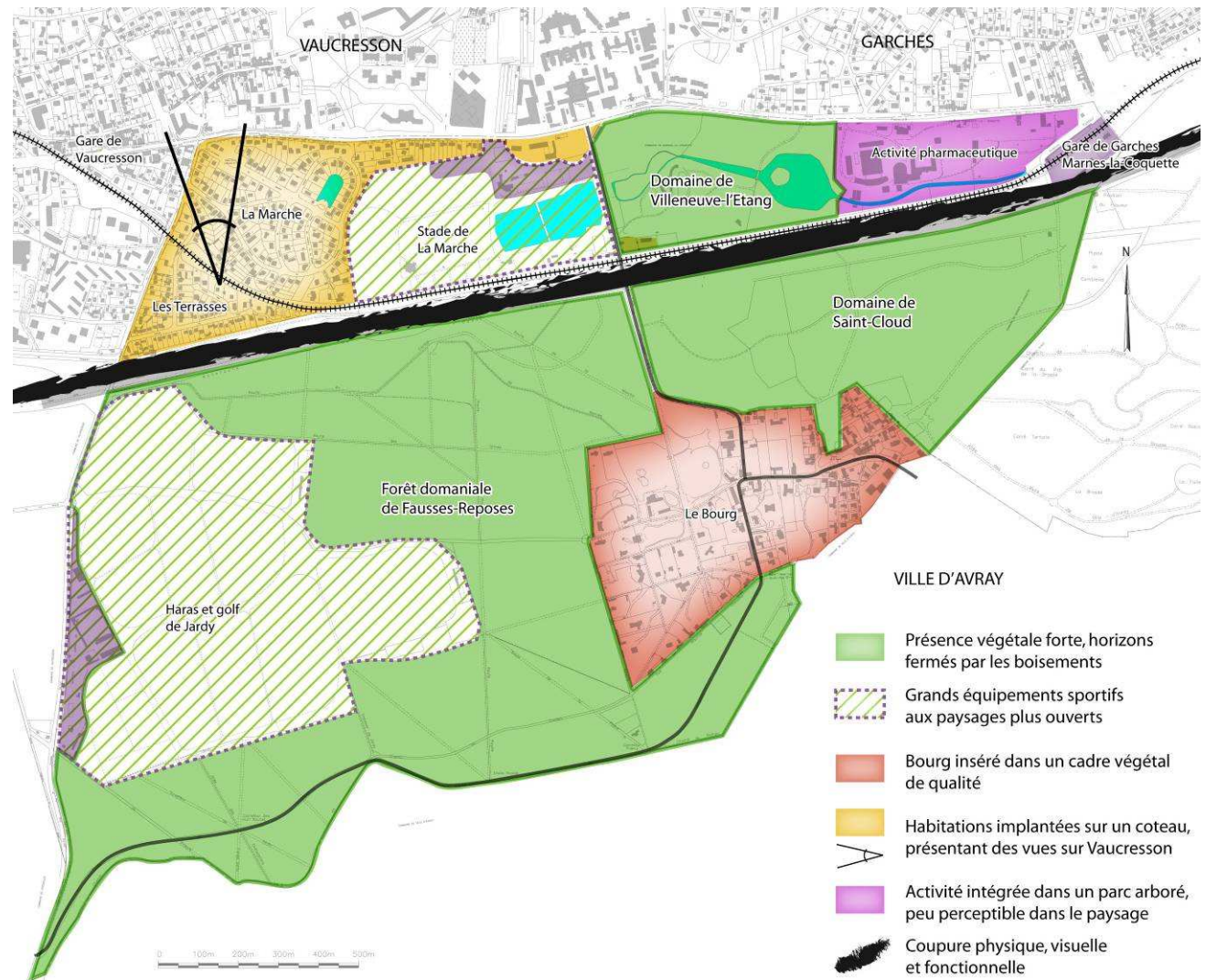
Les grandes emprises dédiées au sport (stade de La Marche et haras de Jardy) s'inscrivent dans des espaces naturels aux paysages ouverts.

Le bourg ancien a su conserver son caractère de village au cœur de la forêt (forte présence végétale dans les jardins).

Des vues se dégagent vers Vaucresson et Paris du fait du relief marqué.



Des coupures physiques, visuelles et fonctionnelles : l'A13 et la voie ferrée



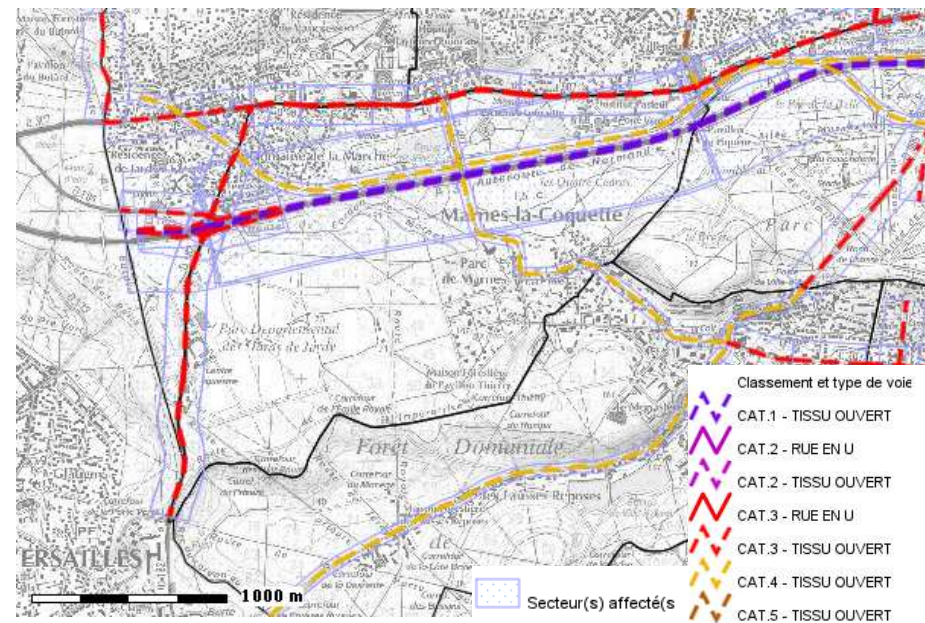
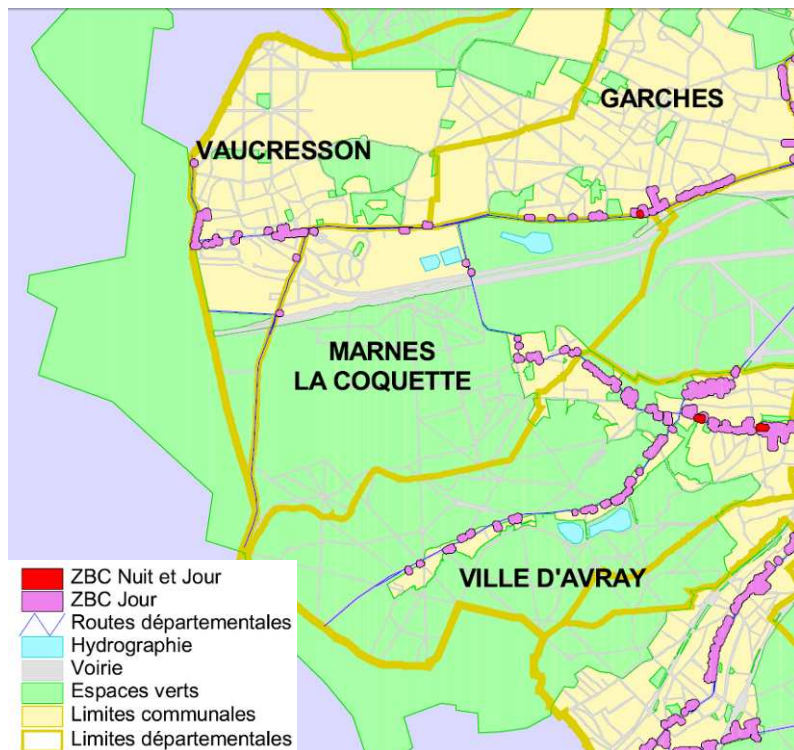
Orientations – Enjeux

Des espaces naturels nombreux et riches qui justifient une protection renforcée.
Des paysages de qualité à protéger et à mettre en valeur.

D. Les risques et nuisances

1. Les nuisances sonores

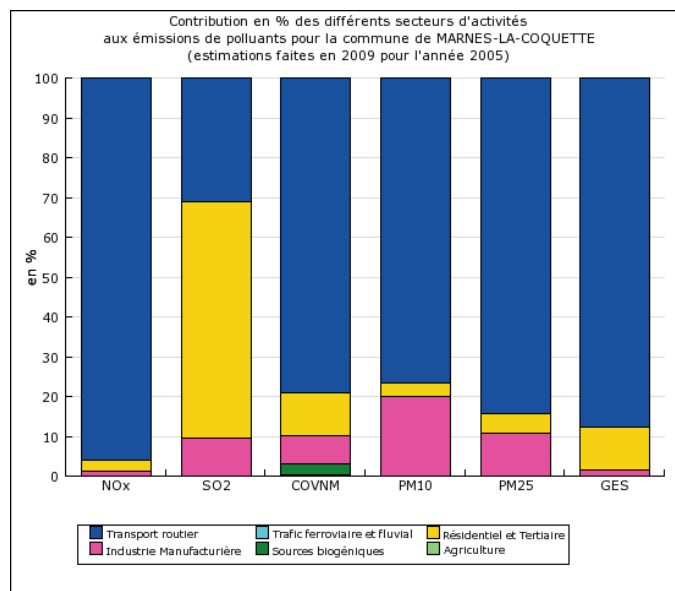
Une étude spécifique a été réalisée afin de déterminer les zones les plus touchées par le bruit. Cette étude a permis d'établir une cartographie des zones de bruit critique (ZBC). Les zones d'habitation sont relativement préservées du bruit, à l'exception de celles longeant les axes autoroutiers et routiers départementaux.



2. La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques

La qualité de l'air se mesure par l'indice ATMO, allant de 1 (excellent) à 10 (très mauvais) qui donne une moyenne sur l'agglomération calculée à partir des concentrations mesurées de principaux polluants tels que l'oxyde de soufre, l'oxyde d'azote, l'ozone et les particules.

La qualité de l'air est globalement bonne à Marnes-la-Coquette (260 jours par an de qualité de l'air bonne à très bonne soit $\frac{3}{4}$ de l'année, pour 5 jours classés de mauvais à très mauvais).



Ce graphique recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants. La source de pollution majeure est le transport routier.

Source : airparif.asso.fr

NOx : oxydes d'azote, CO : monoxyde de carbone, SO2 : dioxyde de soufre, COVNM : composés organiques volatils non méthaniques, PM10 : particules dont le diamètre est inférieur à 10 μ m, CO2, dioxyde de carbone.

3. La qualité des eaux

La préservation et la reconquête des milieux aquatiques. Ces actions doivent permettre, même dans un milieu anthropique et artificiel comme le territoire des Hauts-de-Seine, de retrouver des espaces favorables à la vie aquatique, de lutter contre les pollutions et de limiter l'impact en température sur les nappes et eaux superficielles. A ce titre, le service police de l'eau s'est engagé en 2008 dans un programme de suivi des plans d'eau du département et effectuée sur la commune de Marnes-la-Coquette des campagnes de relevés et d'analyse des deux étangs du Stade de La Marche, du parc de Villeneuve-l'Etang ainsi que de la mare du domaine de La Marche. Les résultats sont plutôt bons malgré un indice élevé de la conductivité. La démarche engagée permet d'identifier les sources de pollutions des plans d'eau et d'initier des partenaires pour les réduire voire les éliminer.

La qualité des eaux des étangs de La Marche a été contrôlée et il se trouve qu'elle mériterait d'être améliorée. Les étangs présentent en effet un phénomène d'envasement important et une contamination des sédiments de l'étang amont aux hydrocarbures. Un curage a été envisagé mais préalablement, une étude spécifique « loi sur l'eau » a été menée par un bureau d'études spécialisé afin de déterminer les raisons de cette qualité médiocre et les actions à mettre en œuvre afin de régler les dysfonctionnements des étangs. Il a été proposé de valoriser l'étang amont comme ouvrage de « traitement » des eaux apportées depuis l'amont.

L'étang et le canal de Villeneuve présentent depuis quelques années une dégradation importante de leur écosystème aquatique. En effet, le problème d'envasement et de pollution issue des étangs de La Marche en amont altèrent la qualité de l'eau de l'étang de Villeneuve, ce qui engendre des déséquilibres écologiques. Il a donc été proposé une mise en assec de l'étang. Il s'agit d'une méthode courante de dépollution, particulièrement écologique et peu coûteuse, qui constitue une alternative au curage.

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Seine Normandie et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

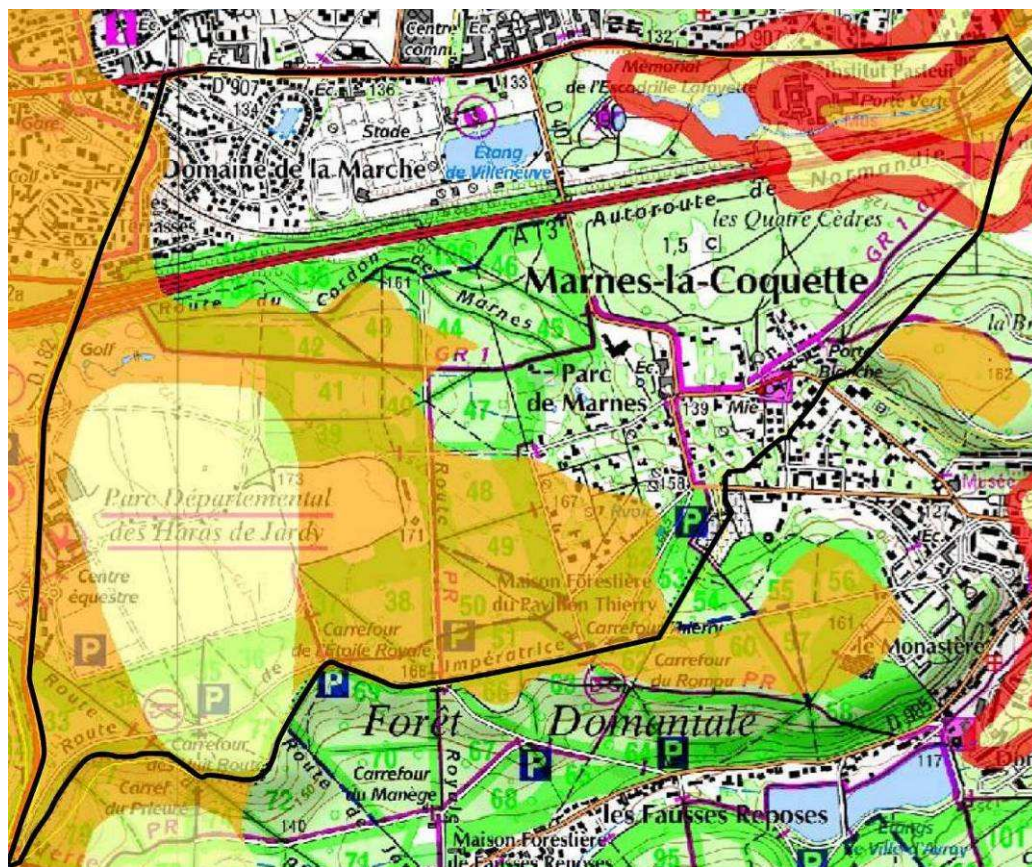
- 1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 - gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Les objectifs 1 à 4 et 6 concernent la commune de Marnes-la-Coquette et sont pris en compte par les différentes actions citées ci-dessus. Les objectifs 5, 7 et 8 concernent indirectement ou ne concernent pas la commune.

4. Les risques d'inondation

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la commune n'est pas concernée par le risque d'inondation. Cependant, la présence des nombreux étangs au nord de la commune doit être prise en compte dans les aménagements futurs.

5. Le retrait et gonflement des argiles



Le risque fort de retrait-gonflement des argiles est localisé dans le nord-est de la commune et ne concerne aucune zone d'habitation.

Sur le reste de la commune, le risque est faible ou moyen. Le risque moyen concerne une petite partie des Terrasses et du Parc de Marnes.

6. Les risques liés aux transports des matières dangereuses

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) recense la commune pour les risques liés au transport de matières dangereuses par canalisation. Une canalisation de gaz haute pression traverse en effet le territoire au sud-ouest. Cette canalisation est cependant relativement éloignée des habitations. L'A13 étant interdite à la circulation des matières dangereuses, la commune n'est pas concernée par le risque de transport par route.

7. Les risques technologiques et industriels

D'après le DDRM, la commune n'est concernée par aucun risque technologique ou industriel majeur, de même que les communes voisines.

Selon la préfecture des Hauts-de-Seine, il existe deux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration : il s'agit du haras de Jardy et de SOCATOP.

Aucun site et sol pollué ou potentiellement pollué n'est recensé sur la commune (source : BASOL).

Deux anciens sites industriels et activités de services sont recensés dans la base de données BASIAS : le site Pasteur Sanofi Diagnostics et l'ancien dépôt d'ordures ménagères de la commune (chemin de Saint-Antoine).

E. Les réseaux techniques urbains

1. Le réseau d'eau potable

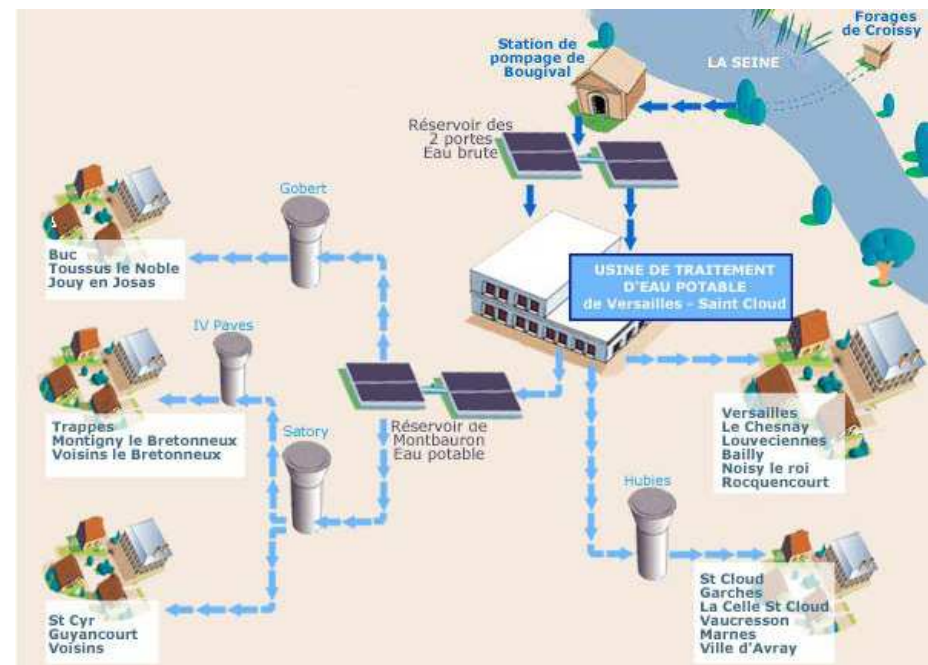
L'alimentation en eau potable est assurée par la SEVESC. La ressource en eau provient, pour la majeure partie, d'une nappe d'eau souterraine située à Croissy-sur-Seine, dans la craie fissurée, sous les alluvions de la Seine. Cette nappe, insuffisamment alimentée de façon naturelle (précipitations), bénéficie d'une réalimentation artificielle, à partir d'eau de la Seine. Cette eau de Seine, préalablement traitée par voie physico-chimique puis par voie biologique, est réinfiltrée très lentement dans d'anciennes sablières spécialement aménagées. Cette réalimentation permet de faire face à l'augmentation des débits pompés et d'améliorer la qualité de l'eau sur l'ensemble de la nappe.

Onze forages de 30 à 60 mètres de profondeur permettent de prélever les quantités nécessaires à tout moment.

La station de pompage de Bougival relève l'eau brute jusqu'aux bassins des Deux Portes et de Louveciennes. L'eau est relevée sur un dénivelé de 150 mètres à un débit maximum de 5 000 m³/h. La station comprend 6 groupes électropompes et remplace aujourd'hui la Machine de Marly.

L'eau est ensuite transportée à l'usine de traitement de Versailles-Saint-Cloud située à Louveciennes. Les communes desservies en eau potable par la SEVESC sont alimentées selon le schéma suivant :

La consommation en eau potable moyenne est de 102 m³/an, ce qui est relativement important par rapport aux communes de l'agglomération parisienne (55 m³/an). Ceci s'explique par la taille des jardins, qui nécessite un arrosage important.



2. Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale

Le schéma directeur d'assainissement départemental a été approuvé en 2005. Il fixe des objectifs afin d'améliorer la qualité du milieu naturel et de réduire le risque inondation. Conformément au SDAGE du bassin Seine-Normandie, il prévoit :

- le renforcement de la limitation des rejets d'eaux pluviales, en encourageant les techniques de rétention à l'amont (toitures-terrasses, rétention à la parcelle)
- la réduction du ruissellement dans les espaces urbanisés
- la reconquête des rus et des rivières

Le réseau est majoritairement de type unitaire sur la commune, ce qui signifie que les eaux usées et les eaux pluviales se déversent dans les mêmes canalisations. Le réseau d'eaux usées de Jardy se déverse dans le réseau unitaire du bourg.

Quelques canalisations d'eaux pluviales sont installées dans le domaine de La Marche et se déversent dans la pièce d'eau du domaine. Une canalisation au niveau de la rue Yves Cariou ainsi qu'une autre sur le boulevard de la République se déversent dans les étangs de La Marche.

La commune dispose par ailleurs d'un schéma directeur d'assainissement communal et d'un règlement communal d'assainissement, qui fixe entre autres le débit de fuite de référence pour les eaux pluviales à 2 litres/seconde/hectare. Ce chiffre est le débit maximal retenu par le Syndicat du Ru de Marivel (qui reçoit les eaux usées du bourg) et par le département (qui reçoit les eaux usées du Domaine de La Marche et du Quartier des Terrasses).

3. La gestion des déchets

Le ramassage des ordures ménagères est assuré par la commune, qui a un contrat avec Véolia, et le tri sélectif est mis en place.

Les déchets ménagers sont collectés deux fois par semaine, le verre deux fois par mois et les emballages ménagers une fois par semaine. Une déchetterie mobile est mise à disposition des habitants sur le parking de la gare de Garches / Marnes-la Coquette 2 fois par mois. La collecte des déchets spéciaux a lieu en moyenne une fois par trimestre. La collecte des objets encombrants a lieu une fois tous les deux mois. La mairie incite par ailleurs au recyclage des déchets verts par le compostage en proposant des composteurs.

Le SYELOM, Syndicat Mixte des Hauts de Seine pour l'Élimination des Ordures Ménagères, organise le traitement des déchets ménagers et assimilés du département des Hauts-de-Seine.

Le SYELOM a la responsabilité territoriale :

- du traitement des déchets ménagers et assimilés recueillis en site d'apport volontaire (déchèteries, bornes) ;
- de la valorisation matière des déchets (recyclage, réemploi) ;
- de la réduction à la source de la production des déchets (prévention).

Il transfère au SYCTOM l'élimination, la valorisation énergétique et le tri des déchets ménagers et assimilés. Les déchets sont acheminés au centre de valorisation énergétique Isséane à Issy-les-Moulineaux. Celui-ci comprend une unité d'incinération avec valorisation énergétique et un centre de tri.

Les chiffres entre 2004 et 2005 montrent que la tendance est à la baisse de la production d'ordures ménagères en faveur du tri. Par ailleurs, le tri sélectif est meilleur à Marnes-la-Coquette que dans les communes du SYCTOM en général.

Territoire	Ordures ménagères		Objets encombrants		Collecte sélective	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
CA Arc de Seine	50 903	51 037	4 149	4 728	4 138	4 377
CA Cœur de Seine	19 425	19 301	2 062	1 931	2 178	2 125
CA Val de Seine	54 034	53 281	2 465	2 624	2 229	2 345
Marnes-la-Coquette	606	588	54	58	113	116

Source : Syctom

Territoire	Ordures ménagères		Objets encombrants		Collecte sélective	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
CA Arc de Seine	333	334	27	31	29	31
CA Cœur de Seine	352	350	37	35	40	124
CA Val de Seine	416	410	19	20	17	49
Marnes-la-Coquette	393	382	35	38	73	75
Moyenne Syctom		381		46		24

Source : Syctom

Enseignements et enjeux

- Favoriser les économies d'énergie et le développement progressif des énergies renouvelables aussi bien dans le parc existant que dans les futures opérations
- Inciter à la récupération de l'eau pluviale afin de limiter la consommation d'eau qui est aujourd'hui importante



PLAN LOCAL D'URBANISME

2. b Justification des choix effectués et incidences des orientations du PLU sur l'environnement

Modification n°1
Vu et annexé à la délibération n°C2017/12/010
du conseil de territoire de GPSO du 21 décembre 2017

SOMMAIRE

A. Troisième partie : justifications	3
1. Présentation des choix effectués pour établir le PADD et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic	3
1.1. Justifications des choix effectués pour établir le PADD	4
a) <i>Justification au regard des enseignements du diagnostic</i>	4
b) <i>Justifications au regard des documents supra-communaux</i>	9
c) <i>Justifications au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme</i>	12
1.2. La prise en compte du PADD dans la délimitation des zones	14
2. Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et les évolutions par rapport au POS.....	16
a) Présentation des zones.....	16
b) Règlement des zones	21
A. Les dispositions communes aux différentes zones	21
B. Les dispositions particulières des différentes zones	26
c) Les autres limitations.....	55
B. Quatrième partie : incidences des orientations du plan sur l'environnement	57
1. Les orientations du projet d'aménagement	58
A. Valoriser le patrimoine historique et paysager	58
1. Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels	58
2. Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural	58
B. Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en respectant le caractère et l'identité du territoire	59
1. Permettre l'évolution des quartiers d'habitation	59
2. Les sites de projet	59
3. Les transports.....	59
4. La vie économique	60
2. Les dispositions réglementaires	61
2.1 L'impact des dispositions prévues aux articles 12	61
2.2 L'impact des dispositions prévues aux articles 13	61
2.3 L'impact des identifications prévues en application de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).....	62

A. Troisième partie : justifications

1. Présentation des choix effectués pour établir le PADD et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD et la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été réalisés dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants.

1.1. Justifications des choix effectués pour établir le PADD

a) Justification au regard des enseignements du diagnostic

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Patrimoine - Formes urbaines – Espaces verts	<p>Le cadre paysager et les espaces naturels :</p> <p><i>Marnes-la-Coquette compte de nombreux espaces boisés qui marquent fortement le paysage et qui participent au caractère vert de la commune</i></p> <p><i>Des grandes emprises au caractère naturel fort sont dédiées aux activités sportives et de loisirs</i></p> <p><i>Les nombreux espaces naturels constituent une réserve de biodiversité et s'inscrivent dans la trame verte</i></p> <p><i>Le relief au nord offre des vues vers Vaucresson et Paris</i></p> <p><i>Le bourg ancien a su conserver son caractère de village au cœur de la forêt.</i></p> <p><i>Des pièces d'eau ponctuent le paysage au nord de la commune</i></p>	<p>Le PADD affiche la volonté de :</p> <p>Protéger les espaces naturels et boisés qui constituent une réserve de biodiversité</p> <p>Préserver le couvert végétal des différents quartiers d'habitation</p> <p>Conforter la place de Marnes-la-Coquette dans la continuité de la coulée verte de Vaucresson et à une échelle plus large dans la trame verte d'Ile-de-France</p> <p>Préserver les points de vue dégagés vers Paris et Vaucresson</p> <p>Réduire l'emploi des produits phytosanitaires sur la commune, afin de limiter les pollutions sur l'environnement</p>	<p>Les grandes emprises à vocation sportive sont classées en zones ULa.</p> <p>Par ailleurs, les étangs du stade de La Marche et leurs abords sont classés en zone N.</p> <p>Le zonage délimite en zone N, les espaces naturels de la commune. Par ailleurs, les espaces boisés sont identifiés avec la servitude d'espace boisé classé.</p> <p>Dans le bourg, le couvert végétal est identifié comme espaces paysager remarquable au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Patrimoine - Formes urbaines – Espaces verts</p>	<p>Typologies urbaines :</p> <p><i>La commune de Marnes-la-Coquette comprend des formes urbaines et des typologies d'habitat variées reflétant les différentes phases de développement de la commune : bourg ancien, quartier ancien à forte couverture végétale (le Parc) extensions organisées sous forme de lotissement (Domaine de la Marche, les Terrasses) et quelques ensembles collectifs,</i></p> <p><i>Son histoire riche se retrouve au niveau des éléments de patrimoine bâti.</i></p>	<p>Le PADD a pour objectif de protéger le patrimoine en favorisant les réhabilitations de qualité sur le bâti ancien dans le bourg et de mettre en valeur les éléments de patrimoine remarquable.</p>	<p>Au sein des zones urbanisées, le centre bourg est classé en UAb et ses extensions ainsi que le Parc sont classés en zones UEc. Le bourg présente des formes urbaines et des caractéristiques architecturales particulièrement intéressantes qu'il convient de préserver. La ZPPAUP établie sur le bourg s'impose au PLU et assure en partie la protection du patrimoine architectural.</p> <p>La qualité architecturale et le respect de l'environnement bâti sont pris en compte par les dispositions des articles 10 et 11.</p> <p>Les articles 6, 7, 8 et 9 permettent de préserver les formes urbaines existantes.</p>
---	---	---	---

Risques et nuisances	<p><i>2 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont identifiées sur le territoire communal mais elles n'impactent pas les habitants.</i></p> <p><i>La qualité de l'eau des étangs est médiocre et doit être améliorée</i></p>	<p>Le PADD fixe comme orientations :</p> <p>Améliorer la qualité de l'eau des étangs et protéger les berges des étangs</p> <p>Développer les circulations douces (piétons, vélos) de manière à limiter l'usage de la voiture pour les déplacements de proximité.</p>	<p>Les étangs de La Marche et leurs abords sont classés en zone N.</p> <p>La partie de la coulée verte au nord des étangs est également classée en zone N.</p>
----------------------	---	--	--

<p>Population - Logement</p>	<p><i>Une augmentation régulière de la population liée à des soldes naturel et migratoire positifs</i></p> <p><i>Une population qui connaît un phénomène atypique de rajeunissement</i></p> <p><i>Un parc de logements ancien (80% des logements ont été construits avant 1975), essentiellement individuel, avec une part importante de grands logements (75% des logements disposent d'au moins 4 pièces)</i></p>	<p>Le PADD fixe comme orientations :</p> <p>Assurer le développement de la commune en permettant la construction des projets sur les sites d'extension identifiés (stade de La Marche)</p> <p>Permettre l'évolution des quartiers d'habitation afin d'accueillir une population jeune avec des enfants</p>	<p>Une zone UAc est créée sur le stade de La Marche afin de permettre la réalisation de logements au nord des étangs.</p> <p>Dans la zone ULb sont prévus quelques logements sociaux, en accompagnement de l'équipement spécialisé.</p> <p>Le règlement permet une évolution modérée du bâti, notamment dans les zones UEa et UEaa afin de répondre aux besoins d'extension des habitants.</p>
<p>Equipements</p>	<p><i>La commune possède un bon niveau d'équipements qui répondent aux besoins des habitants.</i></p> <p><i>Cependant l'offre en équipements spécialisés dans l'accueil et l'hébergement des adultes handicapés vieillissants pourrait être renforcée.</i></p>	<p>Conforter la vocation sportive du stade de La Marche tout en permettant la réalisation du projet d'équipement spécialisé</p> <p>Permettre la réalisation de constructions et d'installations nécessaires à la pratique et au développement des activités sportives dans le haras de jardy et dans le stade de La Marche</p>	<p>Les secteurs d'équipements font l'objet d'un zonage particulier (zones UL) où le règlement facilite les extensions des équipements existants avec l'instauration de règles souples.</p> <p>Une zone ULb est créée sur le stade de la Marche afin de réaliser un équipement à caractère social.</p>

Circulation - Déplacements	<p><i>La commune est bien desservie en réseau routier et moyennement en transports en commun</i></p> <p><i>Un maillage dense de sentiers de promenade servant de support aux circulations douces</i></p>	<p>Conforter les déplacements alternatifs à la voiture en améliorant le niveau de service des transports en commun</p> <p>Développer des circulations douces Nord-Sud afin de relier le bourg aux quartiers des Terrasses et au Domaine de La Marche (une circulation douce en prolongement de la coulée verte de Vaucresson et qui rejoindra le bourg est prévue).</p>	<p>Les différents articles 12 de chacune des zones prévoient des obligations permettant de répondre aux besoins en stationnement pour chaque catégorie de construction.</p> <p>Des dispositions imposant la réalisation de stationnement vélos sont également prévues.</p> <p>Des espaces sont réservés à la réalisation de la coulée verte : à ce titre, ils sont classés en zone N</p>
Activités économiques	<p><i>La commune accueille sur son territoire l'entreprise BioRad qui emploie 600 personnes.</i></p> <p><i>Le haras de Jardy constitue un parc départemental à la renommée nationale et internationale</i></p> <p><i>La commune de Marnes-la-Coquette a une offre commerciale aujourd'hui limitée</i></p>	<p>Les principales orientations du PADD en matière économique sont :</p> <p>Affirmer la nécessité de conforter et maintenir le site accueillant Bio-Rad comme site d'accueil pour des activités pharmaceutiques.</p> <p>Conforter le parc départemental du haras de Jardy dans son rôle de structure à rayonnement national et international en permettant une évolution des infrastructures en vue d'améliorer l'accueil du public.</p>	<p>L'évolution des infrastructures du haras de Jardy est permise dans des zones définies par des polygones d'implantation.</p>

b) Justifications au regard des documents supra-communaux

Le Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux et du Val de Seine

Le SCoT des Coteaux et du Val de Seine identifie la commune de Marnes-la-Coquette dans un secteur de développement à potentiel mesuré, c'est-à-dire qu'il a vocation à accueillir un développement mesuré de l'habitat. L'équilibre entre espace bâti et végétal doit être préservé et de manière générale, l'aménagement sera réalisé dans un souci de préservation du poumon vert de la première couronne.

Les orientations du SCoT (Document d'orientations générales) :

- *préserver et mettre en valeur les grands axes prospectifs dans le paysage*

Le PADD de Marnes-la-Coquette prévoit le développement d'une liaison douce dans la continuité de la coulée verte de Vaucresson qui passe par un axe important pour la commune (la rue Yves Cariou) et qui va donc participer à la mise en valeur de cet axe.

- *préserver les étangs et les plans d'eau*

Les étangs présents sur le territoire sont identifiés dans le PADD de Marnes-la-Coquette comme espaces naturels à préserver, du fait de leur intérêt paysager et écologique. Ils seront classés en zone naturelle afin de renforcer leur protection.

- *favoriser les continuités écologiques et paysagères*

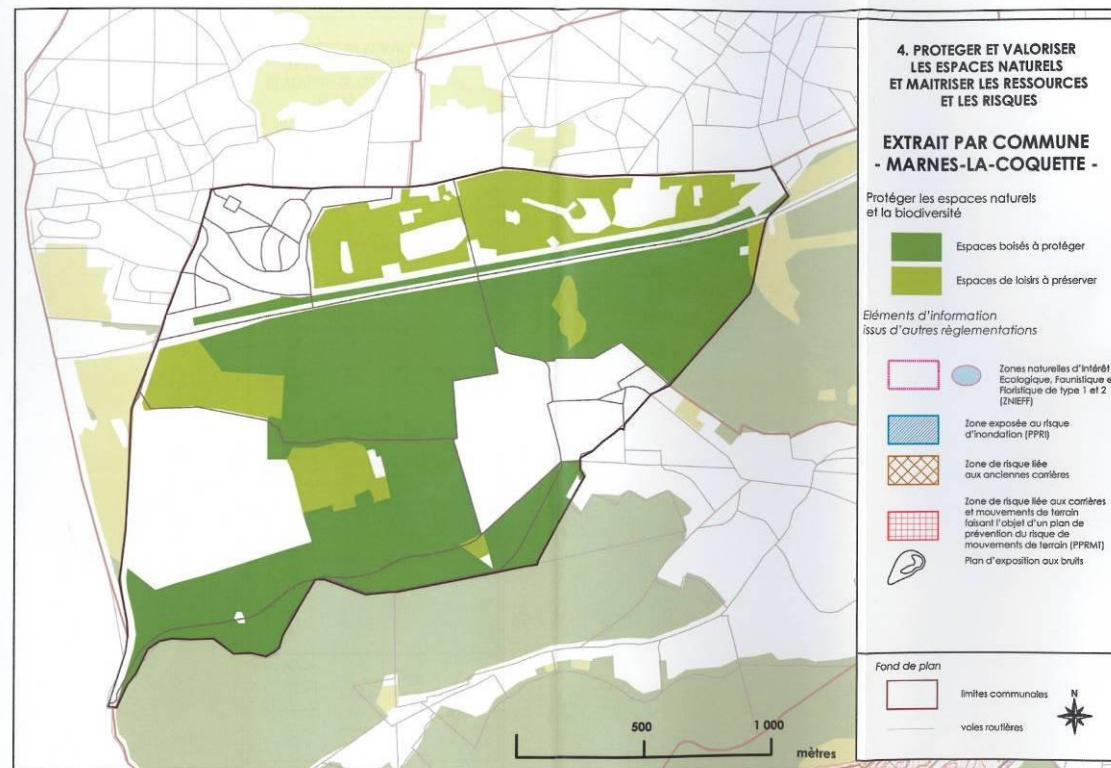
Le PADD de Marnes-la-Coquette prévoit que la coulée verte de Vaucresson continue dans le stade de La Marche et rejoigne la forêt de Fausses-Reposes et le Domaine National de Saint-Cloud. Les étangs du stade de La Marche seront acquis par le Département au titre des espaces naturels sensibles et intégrés dans cette continuité écologique.

- *Protéger les espaces naturels et la biodiversité*

Le PADD prévoit la protection des espaces boisés (Forêt de Fausses-Reposes et Domaine National de Saint-Cloud) et le maintien du caractère naturel dominant des grands espaces à vocation sportive (haras de Jardy et stade de La Marche).

Compatibilité entre les documents graphiques du SCot et du PLU

Dans le SCoT sont définies des zones vertes : le vert foncé représente les espaces boisés à protéger (forêt de Fausses-Reposes et une partie du Domaine National de Saint-Cloud) et le vert clair représente les espaces de loisirs à préserver. Dans le zonage du PLU, les espaces boisés à protéger (vert foncé) sont identifiés en zone N et une partie de ces espaces sont en EBC. Une partie des espaces de loisirs à préserver sont classés en zone N et en EBC (une partie du Domaine Nationale de Saint-Cloud ainsi que les abords des étangs du stade de La Marche). Les espaces verts de loisirs à protéger dans le haras de Jardy sont classés en zone ULa, qui favorise la préservation des espaces naturels au travers de l'article 13 en particulier. De même, les espaces verts de loisirs sur le stade de La Marche sont identifiés en grande partie en zone ULa. Une partie au nord est classée en zone UAa mais les espaces verts sont identifiés en espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Une partie au sud est classée en zone ULb qui est destinée à un équipement social et dont l'intégration paysagère dans le site est encadrée, afin de permettre d'assurer une continuité écologique.



Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie)

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Seine Normandie et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

- 1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 - gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Le PLU a pris en compte les objectifs les plus en rapport avec le territoire communal (objectifs 1 à 4 et 6). Certains objectifs n'ont pas d'implication directe sur le territoire communal et ne sont donc pas traités dans le PLU.

c) Justifications au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique identifiés dans le diagnostic

- Démographie

Stabiliser la croissance de la population à son niveau actuel, tout en préservant les équilibres démographiques.

- Logements

Pour les 10 à 15 années à venir, la programmation de nouveaux logements permettra :

- de répondre aux besoins actuels et futurs
- d'assurer une croissance modérée et maîtrisée de la population permettant de maintenir un équilibre des classes d'âge

Cette perspective repose sur un rythme de construction modéré. Les logements prévus sont localisés sur le site du stade de La Marche (une quarantaine de logements privés et quelques logements sociaux) auxquels s'ajouteront les constructions individuelles réalisées de manière diffuse dans les différents quartiers.

Pour les nouveaux logements construits la priorité sera donnée à la diversité et à la réponse aux besoins aujourd'hui non satisfaits, en poursuivant en particulier la construction de petits programmes de logements sociaux :

- Petits et moyens logements
- Logements locatifs sociaux ou privés
- Logements spécifiques adaptés à certains besoins : personnes âgées...

Le PADD a pour objectif de stabiliser la population et de maintenir les équilibres démographiques. Pour cela, il faut prévoir un rythme de construction modéré, offrant une diversité de logements pour permettre d'accueillir une population nouvelle, jeune et avec des enfants, ainsi que pour répondre aux besoins des personnes âgées souhaitant rester sur la commune dans des logements de taille adaptée.

1.2. La prise en compte du PADD dans la délimitation des zones

Le projet se développe autour de plusieurs principes qui ont guidé la délimitation des zones du PLU :

- **Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels**
 - Les zones naturelles N qui protègent les principaux espaces naturels de la commune (la forêt de Fausses-Reposes et le Domaine National de Saint-Cloud, ainsi que les étangs du stade de La Marche et la coulée verte)
 - Les sites d'espaces paysagers remarquables (au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)) repérés au document graphique
 - Les sites d'espaces boisés classés (EBC), notamment la forêt de Fausses-Reposes et le Domaine National de Saint-Cloud
- **Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural**
 - La zone UAb autour du cœur du bourg garantit la protection d'un tissu traditionnel de village
- **Renforcer la protection des étangs du stade de La Marche**
 - La zone N protège ces espaces
- **Conforter la vocation sportive du haras de Jardy et du stade de La Marche**
 - La zone ULa préserve le caractère naturel dominant de ces espaces tout en permettant la réalisation de constructions et installations nécessaires à la pratique des activités sportives
- **Permettre la réalisation des projets d'équipements et de logements aux abords du stade de La Marche**
 - Une zone UAc a été créée au nord des étangs afin d'accueillir de nouveaux logements avec la définition de polygones d'implantation afin de préserver les vues vers les étangs
 - La nouvelle zone ULb est destinée à recevoir un équipement spécialisé pour les handicapés et quelques logements sociaux
- **Permettre l'évolution douce des quartiers d'habitation**
 - Les quartiers résidentiels sont classés en zones UEa, UEaa, UEb et UEc avec un règlement permettant des évolutions douces
- **Permettre le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales**
 - Un linéaire de diversité commerciale a été instauré dans le bourg au titre de l'article L.123-1 7°bis du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-16 du Code de l'urbanisme)

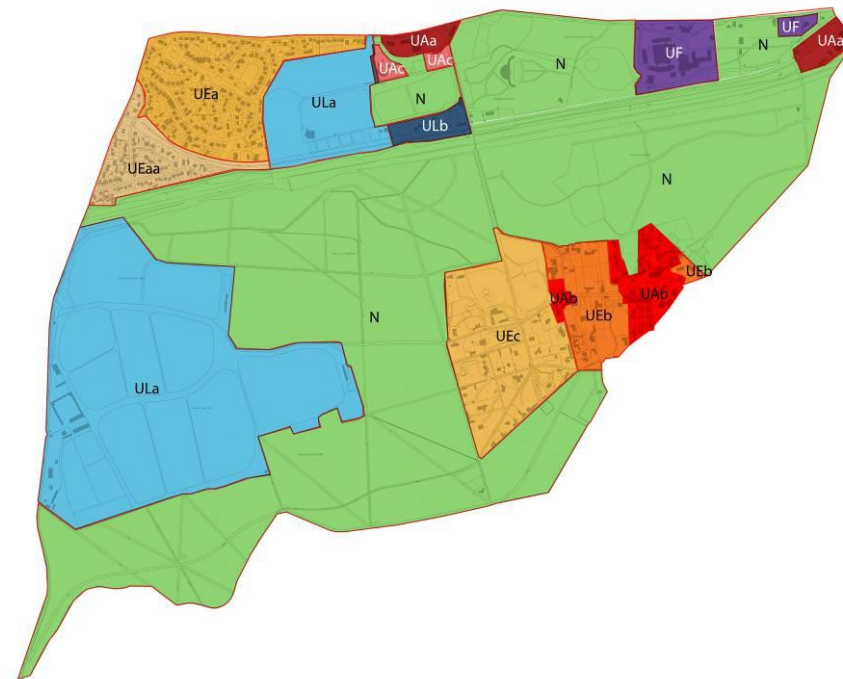
- Affirmer la nécessité de conforter et maintenir le site accueillant Bio-Rad comme site d'accueil pour des activités pharmaceutiques
 - Ce site est classé en zone UF destinée aux activités économiques

Le découpage de zones traduit directement ces principes, en cohérence avec les objectifs du PADD :

PADD




Plan de zonage



2. Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et les évolutions par rapport au POS

a) Présentation des zones

<i>Les zones urbaines</i>	
<p>La zone UA</p> <p>La zone UA est composée de trois sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les zones UAa qui correspondent aux habitations existantes situées au nord des étangs du stade de La Marche ainsi que les logements autour de la gare- La zone UAb qui correspond au centre bourg ancien autour de la place de la Mairie et à un petit secteur autour du carrefour RD 407 / rue de Versailles- La zone UAc qui correspond au projet de logements sur le stade de La Marche, au nord des étangs	 A map of Marnes-la-Coquette showing urban zones. The zones are outlined in red. UAa is located in the northern part of the town, UAb is in the central part, and UAc is in the southern part. The map shows the layout of buildings and roads within these zones.

La zone UE

La zone UE correspond aux quartiers destinés principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire. Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Les zones UEa et UEaa qui correspondent aux quartiers d'habitat pavillonnaire au nord de la commune (Domaine de La Marche, quartier des Terrasses)
- La zone UEb qui correspond aux extensions du cœur de bourg, sous formes de grandes propriétés
- La zone UEc qui correspond au quartier du Parc, composé de grandes propriétés



La zone UF

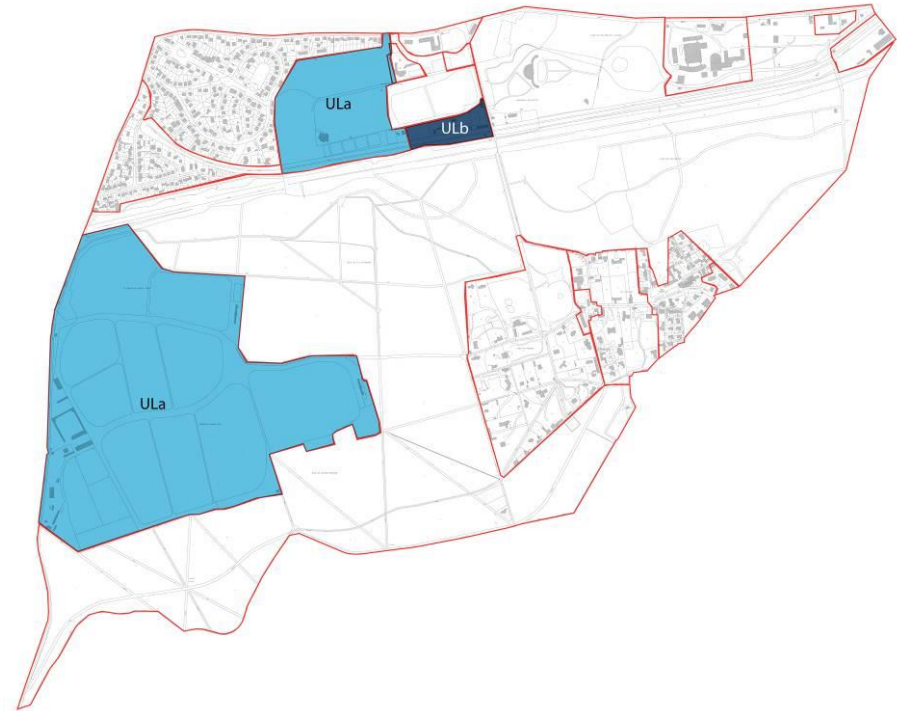
Les zones UF correspondent aux zones à vocation d'activités (ancien site Pasteur).



La zone UL

Elle regroupe les principaux secteurs d'équipements présents sur le territoire.

- La zone ULa correspond aux équipements à vocation sportive, insérés dans un cadre naturel (haras de Jardy et stade de La Marche)
- La zone ULb correspond au site de projet majeur qui a motivé l'élaboration du PLU : l'équipement spécialisé dans l'accueil des personnes handicapées.



Les zones naturelles

La zone N

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme)

Elle comprend les espaces suivants :

- la forêt de Fausses-Reposes
- le Domaine National de Saint-Cloud
- les étangs du stade de La Marche et la coulée verte

L'ensemble de ces espaces constitue le poumon vert de la ville et contribue à son image. Il s'agit d'espaces naturels forestiers qui, compte-tenu de la fragilité de ces milieux, doivent faire l'objet d'une protection forte.



b) Règlement des zones

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD.

En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement est conçue selon une trame commune, plusieurs dispositions et règles se retrouvent dans tout ou partie des zones.

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

A. Les dispositions communes aux différentes zones

Les dispositions générales sont des rappels des réglementations applicables dans toutes les zones, ces réglementations sont issues du code de l'Urbanisme, ou de décisions qui ont été prises par arrêté ou par délibération du conseil municipal.

Sont ainsi rappelées les dispositions suivantes :

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Sont précisés les régimes d'autorisation spécifiques relatifs aux dispositifs techniques permanents posés sur les constructions ou sur les espaces libres tels qu'antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, pompe à chaleur, éolienne et piscine.
- Sont rappelées les modalités de réalisation des places de stationnement prévues par l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

JUSTIFICATION DES ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Les différents types de constructions sont autorisés dans les différentes zones, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toutes installations ou constructions susceptibles de générer des dangers pour les habitants. A l'intérieur de ce principe de mixité générale, des restrictions sont fixées en zone UL, en raison de sa vocation. Pour les zones N, les possibilités d'utilisation du sol sont très restrictives pour répondre aux enjeux et objectifs qui sont les leurs.

Dans les zones bordées par l'A 13 (zones UEa, UEaa, ULa, ULb, UF, UAa et N), les constructions ne doivent pas être implantées dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie, sauf dans les espaces urbanisés, au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, du fait des nuisances sonores importantes qu'elle engendre et pour des raisons de sécurité. Toutefois, dans les zones concernées (UAa, UEaa, ULa, ULb et N), cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies publiques.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux :

1. Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

A l'intérieur d'une unité foncière les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux résultant d'une activité économique devront faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales pourront être soit infiltrées sur la parcelle soit récupérées pour des usages domestiques soit rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Selon les dispositions du règlement d'assainissement communal, en cas de rejet dans le réseau, le débit de fuite est fixé à 2 litres/seconde/hectare.

Le débit de fuite est limité pour deux raisons :

- il permet d'éviter de surdimensionner les ouvrages en aval
- il s'agit d'une mesure de prévention contre les inondations en aval

Il est aussi rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est soumise à la Loi sur l'Eau dès lors que la superficie du projet dépasse 1 ha et qu'elle n'est pas compatible avec tous les types de sols (argile, gypse...)

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le PADD fixe un objectif général de préservation du patrimoine et du cadre de vie ; les articles 11 de chacune des zones qui permettent de fixer des dispositions réglementaires au regard de l'aspect extérieur des constructions permettent de contribuer à la mise en œuvre de cet objectif du PADD. Par ailleurs s'agissant d'un objectif qui s'applique à l'ensemble du territoire, il est logique que l'article 11 soit, dans ses grandes lignes, commun aux différentes zones. Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues.

De plus, dans certaines zones, des règles plus précises ont été instaurées afin de promouvoir une plus grande qualité architecturale et d'ouvrir des perspectives plus larges pour favoriser l'architecture bio climatique, tant pour les constructions nouvelles, que pour les travaux d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes, tout en tenant compte des caractéristiques de chaque quartier.

Parmi les règles générales, sont rappelées les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme portant sur l'intégration des constructions dans leur environnement naturel ou urbain.

Les règles particulières sont détaillées selon les différents éléments constitutifs d'une construction : toitures, façades...

Des règles assez précises sont aussi définies pour les clôtures.

La préservation du cadre de vie et de l'identité des différents quartiers de la commune justifie également de prévoir des dispositions lors des travaux de rénovation ou de restauration des constructions existantes, ces dispositions visant à assurer la préservation des constructions anciennes de qualité.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 permettent d'imposer aux constructeurs la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction.

Les dispositions générales rappellent que chaque constructeur doit réaliser sur le terrain propre de l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement. Cette obligation s'impose à l'occasion de constructions nouvelles, des extensions des constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume bâti et en cas de création de logements à l'intérieur du volume existant.

Le règlement fixe le nombre d'emplacements à réaliser pour le stationnement des voitures, pour chaque catégorie de constructions définies à l'article R. 123-9 du code de l'Urbanisme. Est aussi visé le stationnement des deux roues.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de conserver le caractère paysager de la ville. Pour cela il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers. Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des secteurs de pleine terre qui vont participer à la gestion des eaux pluviales.

Le règlement impose des modalités de traitement et des espaces libres, c'est à dire des espaces non occupés par des constructions en élévation, mais aussi un minimum de plantations des espaces libres sous la forme d'arbres pour assurer le caractère paysager des espaces. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans les obligations.

Concernant les zones UAb, UAc, UEb et UEc, des dispositions spécifiques sont prises au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) qui identifie des espaces paysagers remarquables.

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

B. Les dispositions particulières des différentes zones

Nota Bene : les articles communs à toutes les zones qui ont été explicités précédemment ne sont pas repris ci-après.

ZONE UAa

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions (y compris en sous-sol) doivent être implantées, en respectant les règles suivantes qui sont cumulatives, au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 8,00 m de l'axe de la voie lorsque celle-ci a une largeur inférieure à 8,00 m, - à 4,00 m de l'alignement. <p>Par ailleurs, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport à tout point de l'alignement opposé actuel doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au niveau du terrain naturel.</p>	<p>Ces dispositions visent à faire en sorte que les constructions nouvelles ne viennent pas compromettre l'élargissement de certaines voies qui seraient actuellement trop étroites afin de les mettre aux normes.</p> <p>Cela évite l'implantation de constructions à l'alignement avec une hauteur de façade qui serait disproportionnée par rapport à la largeur de la voie et qui créerait des vis-à-vis trop proches pour assurer le confort et l'ensoleillement des pièces d'habitation.</p>
<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les limites séparatives mais uniquement si la façade ne comporte aucune baie, - ou en retrait des dites limites. <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes <ul style="list-style-type: none"> o à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite, mesurée au milieu de cette façade avec un minimum de 8 m 	<p>Le quartier ayant un caractère et un environnement assez urbains, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que ce soit sans ouverture, conformément aux dispositions du code civil.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, les marges fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux propriétés voisines.</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre une construction et une clôture, elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du quartier.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<ul style="list-style-type: none"> ○ et aux 3/4 de la hauteur de cette façade mesurée en tout point, avec un minimum de 6 m - si la façade en vis à vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, à la moitié de la hauteur de cette façade, mesurée en tout point, avec un minimum de 3 m. 	
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En cas de réalisation de plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, la marge minimum de retrait doit être au moins égale en tout point de chaque façade : <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes, - à la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte, - à la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m si aucune des deux façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes. 	Les marges de retrait fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation en vis-à-vis des limites. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux constructions qui pourraient ensuite, en cas de division foncière, être situées sur deux propriétés différentes Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre deux constructions et elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du quartier.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.	Cette emprise au sol correspond à la densité moyenne actuelle de l'implantation des constructions dans le quartier. Elle est suffisante pour répondre aux besoins des habitants, en termes d'implantation ou d'extension du bâti. Elle garantit le maintien de 60 % minimum d'espace non bâti, ce qui permet de préserver le caractère végétal et aéré du site
Article 10	La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10 m. Toutefois, pour les constructions annexes, la	Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement implantées dans le quartier,

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Hauteur	hauteur maximale est fixée à 2, 60 m.	correspondant à un rez de chaussée, un étage et un deuxième étage ou des combles aménageables. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.
Article 14 Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).		

ZONE UAb

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport à tout point de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au niveau du terrain naturel.</p>	<p>Ces dispositions visent à faire en sorte que les constructions nouvelles ne viennent pas compromettre l'élargissement de certaines voies qui seraient actuellement trop étroites afin de les mettre aux normes.</p> <p>Cela évite l'implantation de proportion à l'alignement avec une hauteur de façade qui serait disproportionnée par rapport à la largeur de la voie et qui créerait des vis-à-vis trop proches pour assurer le confort et l'ensoleillement des pièces d'habitation.</p>
<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les limites séparatives si la façade ne comporte aucune baie - ou en retrait des dites limites. <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la façade en vis à vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes <ul style="list-style-type: none"> o à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite, mesurée au milieu de cette façade avec un minimum de 8 m o et aux 3/4 de la hauteur de cette façade mesurée en tout point, avec un minimum de 6 m - si la façade en vis à vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, à la moitié de la 	<p>L'implantation en limite séparative correspond aux formes urbaines caractéristiques des centres bourgs, elle est donc autorisée, à condition que ce soit sans ouvertures, conformément aux dispositions du code civil.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, les marges fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux propriétés voisines.</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre une construction et une clôture, elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du centre bourg de Marnes la Coquette</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	hauteur de cette façade, mesurée en tout point, avec un minimum de 3 m.	
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En cas de réalisation de plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, la marge minimum de retrait doit être au moins égale en tout point de chaque façade: <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes, - à la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte, - à la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m si aucune des deux façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes 	Les marges de retrait fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation en vis-à-vis des limites. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux constructions qui pourraient ensuite, en cas de division foncière, être situées sur deux propriétés différentes Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre deux constructions et elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du centre bourg de Marnes la Coquette.
Article 9 Emprise au sol	Pour les terrains d'une superficie inférieure à 250 m ² , l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 100 m ² . Par ailleurs, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.	Cette emprise au sol correspond à la densité moyenne actuelle de l'implantation des constructions dans le bourg. Elle est suffisante pour répondre aux besoins des habitants, en termes d'implantation ou d'extension du bâti. Elle garantit le maintien de 60 % minimum d'espace non bâti, ce qui permet de préserver le caractère végétal et aéré du cœur de village.
Article 10 Hauteur	La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10 m. Toutefois, pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 2, 60 m.	Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement implantées dans le bourg, correspondant à un rez de chaussée, un étage et des combles aménageables, ce qui est le cas d'une grande partie des constructions existantes. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il n'est souhaitable que cette hauteur

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
		soit maintenue.
Article 14 Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).		

ZONE UAc

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions y compris les éléments de saillies (de type balcon, corniche) doivent s'implanter dans les polygones d'implantation définis au document graphique, hormis les infrastructures et les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.</p> <p>Les constructions en sous-sol peuvent être implantées à l'alignement.</p>	<p>La définition de polygones permet d'encadrer de manière précise l'implantation des futures constructions afin de ménager les vues sur le stade et sur l'étang. A l'intérieur de chaque polygone, il est laissé une assez grande liberté pour l'organisation des constructions</p> <p>Les sous-sols peuvent être réalisés jusqu'à l'alignement afin d'augmenter la capacité des parkings souterrains et répondre aux besoins supérieurs en matière de stationnement dans ce secteur de résidences ou d'immeubles collectifs.</p>
<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions y compris les éléments de saillies (de type balcon, corniche) doivent s'implanter dans les polygones d'implantation définis au document graphique, hormis les infrastructures et les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.</p>	<p>La définition de polygones permet d'encadrer de manière précise l'implantation des futures constructions afin de ménager les vues sur le stade et sur l'étang. A l'intérieur de chaque polygone, il est laissé une assez grande liberté pour l'organisation des constructions.</p>
<p>Article 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>En cas de réalisation de plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, la marge minimum de retrait doit être au moins égale en tout point de chaque façade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes, - à la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte, 	<p>Les marges de retrait fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation en vis-à-vis des limites. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux constructions qui pourraient ensuite, en cas de division foncière, être situées sur deux propriétés différentes</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m si aucune des deux façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes 	
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol autorisée correspond à la totalité de l'emprise des polygones d'implantation. L'emprise au sol s'entend pour la partie superstructure et n'intègre par les infrastructures du bâtiment.	Les polygones définissent en eux même une emprise au sol, il n'est donc pas nécessaire de fixer une autre règle d'emprise au sol.
Article 10 Hauteur	La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 13,50 m. Toutefois, pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 2, 60 m.	La zone UAc doit pouvoir accueillir un projet de résidence services pour personnes âgées. Compte-tenu de la nature du futur établissement qui nécessite une hauteur de rez-de-chaussée plus importante qu'un bâtiment d'habitation classique, il est nécessaire de fixer la hauteur maximale des constructions à 13,5 mètres.
Article 14 Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).		

ZONE UEa et UEa

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>6.1. Si une marge de retrait figure sur le plan, les constructions doivent être implantées au-delà de cette marge dont 50 % au moins doit être planté.</p> <p>6.2. Les constructions doivent être implantées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 8 m minimum de l'axe de la voie lorsque celle-ci a une largeur inférieure à 8 m, - à 4 m minimum de l'alignement lorsque la voie a une largeur égale ou supérieure à 8 m, - à 4 m minimum de l'alignement le long du boulevard de la République. 	<p>Ces dispositions visent à faire en sorte que les constructions nouvelles ne viennent pas compromettre l'élargissement de certaines voies qui seraient actuellement trop étroites afin de les mettre aux normes.</p> <p>Cette disposition est prise pour éviter les murs pignons aveugles en bordure des voies publiques.</p>
<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>7.1. Par rapport aux limites séparatives aboutissant sur une voie</u></p> <p>7.1.1. Dans une bande de 25m comptée à partir de l'alignement ou de la marge de retrait imposée en application de l'article UEa 6</p> <p>7.1.1.1. Pour les terrains dont le linéaire sur rue est inférieur ou égal à 15 m, les constructions peuvent être implantées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des « jours de souffrance », - en retrait des limites séparatives. <p>En cas d'implantation en retrait, elles doivent respecter les marges de retrait suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point, par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m. - Si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes : 	<p>Cette règle correspond à la manière dont de nombreuses constructions sont implantées,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans une bande de 25, pour les petits terrains, elles sont parfois sur une ou deux limites séparatives, dans le respect des règles du code civil, Par contre pour les terrains assez larges (plus de 15 mètres) il est préférable qu'elles soient en retrait, cela permet de conserver une place plus importante au végétal. - au delà des 25 mètres, et sur les limites de fond de parcelles elles sont implantées en retrait de manière à préserver l'homogénéité des cœurs d'îlots verts, et à ne pas créer de murs aveugles sur les de jardins privés mitoyens. <p>En cas d'implantation en retrait, les marges fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation. Elles</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>o si la façade est parallèle à la limite séparative : la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 m.</p> <p>o si la façade n'est pas parallèle à la limite séparative : les deux règles suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la marge de retrait mesurée au milieu de la façade, doit être au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 m. - la marge de retrait mesurée en tous points par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 m. <p>7.1.1.2. Pour les terrains dont le linéaire sur rue est supérieur à 15 m:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions sur les limites séparatives sont interdites. - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les marges de retrait définies au paragraphe 7.1 .1.1 deuxième alinéa. <p>7.1.2. Au-delà de la bande de 25 m définie au paragraphe 7.1.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions sur les limites séparatives sont interdites. - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les marges de retrait définies au paragraphe 7.1 .1.1 deuxième alinéa. <p><u>7.2. Par rapport aux limites n'aboutissant pas sur une voie (limites de fond de parcelle)</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites sauf dans les cas suivants:</p>	<p>permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux propriétés voisines.</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre une construction et une clôture, elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du quartier.</p> <p>Le mode de calcul de la marge de retrait est destiné à laisser une certaine souplesse dans la conception architecturale des constructions : possibilité de faire des avancées de façade.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<ul style="list-style-type: none"> - si elles s'adossent à une construction en bon état, de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin. - ou si elles ne sont pas affectées ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau et que leur hauteur au faitage ne dépasse pas 2,60 m, - ou si elles sont réalisées sur un terrain existant d'une surface inférieure à 250 m². <p>En cas d'implantation en retrait les marges minimum de retrait à respecter sont celles qui sont définies au paragraphe 7.1.1.1 deuxième alinéa.</p> <p>7.3 Par rapport aux limites séparatives situées sur une voie privée ouverte à la circulation :</p> <p>Lorsque la parcelle est bordée par une voie privée ouverte à la circulation, les marges de retrait par rapport à l'alignement fixées à l'article UEa 6 sont augmentées de la distance mesurée entre la limite du terrain privatif et la limite parcellaire située sur la voie privée.</p> <p>A l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol, ni du sous-sol, n'est autorisée à moins de 4 m de l'axe des voies.</p> <p>7.4 En cas de création de cours communes, en application de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, la règle de retrait par rapport à la limite séparative ne s'applique pas.</p> <p>7.5 Si la parcelle est bordée par l'étang du Domaine, les constructions doivent être implantées à au moins 4 m de celui-ci. Si la parcelle est bordée par le square des Châtaigniers, les</p>	<p>Cette règle est destinée à assurer une égalité de forme urbaine et une égalité de traitement des propriétaires entre les parcelles desservies par une voie publique et celles qui sont desservies par une voie privée.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	constructions doivent être implantées à au moins 2 m de celui-ci.	
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>En cas de réalisation de plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, la marge minimum de retrait doit être au moins égale en tout point de chaque façade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes, - à la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte, - à la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 m si aucune des deux façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes 	<p>Les marges de retrait fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation en vis-à-vis des limites. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux constructions qui pourraient ensuite, en cas de division foncière, être situées sur deux propriétés différentes</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre deux constructions et elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du site.</p>
Article 9 Emprise au sol	<p>a) Quartier des Terrasses (secteur UEaa tel que défini au document graphique)</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées aux accès et voiries.</p> <p>Toutefois, pour les terrains de superficie inférieure à 300m² : l'emprise au sol peut atteindre 120 m² sans pouvoir dépasser 60% de la surface du terrain.</p> <p>b) Domaine de La Marche (secteur UEa tel que défini au document graphique)</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées aux accès et voiries.</p>	<p>Cette emprise au sol correspond à la densité moyenne actuelle de l'implantation des constructions du quartier. Elle est suffisante pour répondre aux besoins des habitants, en termes d'implantation ou d'extension du bâti.</p> <p>Elle garantit le maintien de 60 % à 70 % minimum d'espace non bâti, ce qui permet de préserver le caractère végétal et aéré du cœur de village.</p> <p>Pour les petites parcelles, une emprise plus importante est fixée pour favoriser une bonne habitabilité des logements.</p>
Article 10	La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de	Cette hauteur correspond au gabarit moyen des

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Hauteur	lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser: <ul style="list-style-type: none">- 10 m au faitage pour les bâtiments principaux.- 2,60 m pour les constructions annexes.	constructions actuellement implantées dans le quartier. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.
Article 14 Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).		

ZONE UEb

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait par rapport à l'alignement opposé (situé de l'autre côté de la rue).</p> <p>Cette marge de retrait correspond à la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire par rapport à l'alignement opposé. Cette distance doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel</p>	<p>Ces dispositions visent à éviter l'implantation de constructions à l'alignement avec une hauteur de façade qui serait disproportionnée par rapport à la largeur de la voie et qui créerait des vis-à-vis trop proches pour assurer le confort et l'ensoleillement des pièces d'habitation.</p>
<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>7.1. Par rapport aux limites séparatives aboutissant sur une voie</u></p> <p>7.1.1. Dans une bande de 25m comptée à partir de l'alignement</p> <p>7.1.1.1. Pour les terrains dont le linéaire sur rue est inférieur ou égal à 15 m, les constructions peuvent être implantées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des « jours de souffrance », - en retrait des limites séparatives. <p>En cas d'implantation en retrait, elles doivent respecter les marges de retrait suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point, par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m. - Si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes : <ul style="list-style-type: none"> o si la façade est parallèle à la limite séparative : la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 m. o si la façade n'est pas parallèle à la limite séparative : les 	<p>Cette règle correspond à la manière dont de nombreuses constructions sont implantées,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans une bande de 25, pour les petits terrains, elles sont parfois sur une ou deux limites séparatives, dans le respect des règles du code civil. Par contre, pour les terrains assez larges (plus de 15 mètres) il est préférable qu'elles soient en retrait, cela permet de conserver une place plus importante au végétal. - au delà des 25 mètres, et sur les limites de fond de parcelles elles sont implantées en retrait de manière à préserver l'homogénéité des cœurs d'ilots verts, et à ne pas créer de murs aveugles sur les jardins privés mitoyens. <p>En cas d'implantation en retrait, les marges fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux propriétés voisines.</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre une construction et une clôture,</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>deux règles suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la marge de retrait mesurée au milieu de la façade, doit être au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 m. - la marge de retrait mesurée en tous points par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 m. <p>7.1.1.2. Pour les terrains dont le linéaire sur rue est supérieur à 15 m:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions sur les limites séparatives sont interdites. - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les marges de retrait définies au paragraphe 7.1 .1.1 deuxième alinéa. <p>7.1.2. Au-delà de la bande de 25 m définie au paragraphe 7.1.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions sur les limites séparatives sont interdites. - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les marges de retrait définies au paragraphe 7.1 .1.1 deuxième alinéa. <p><u>7.2. Par rapport aux limites n'aboutissant pas sur une voie (limites de fond de parcelle)</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites sauf dans les cas suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si elles s'adossent à une construction en bon état, de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin. - ou si elles ne sont pas affectées ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau et que leur hauteur au faîtage ne dépasse pas 2,60 m, - ou si elles sont réalisées sur un terrain existant d'une 	<p>elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du quartier.</p> <p>Le mode de calcul de la marge de retrait est destiné à laisser une certaine souplesse dans la conception architecturale des constructions : possibilité de faire des avancées de façade.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>surface inférieure à 250 m².</p> <p>En cas d'implantation en retrait les marges minimum de retrait à respecter sont celles qui sont définies au paragraphe 7.1.1.1 deuxième alinéa.</p> <p>7.3 Lorsque la parcelle est bordée par une voie privée non ouverte à la circulation, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents sont augmentées de la distance mesurée entre la limite entre le terrain privatif et la voie privée et la limite parcellaire qui peut être située au milieu de la voie privée.</p> <p>7.4 En cas de création de cours communes, en application de l'article L 471-1 du Code de l'Urbanisme, la règle de retrait par rapport à la limite séparative ne s'applique pas.</p>	<p>Cette règle est destinée à assurer une égalité de forme urbaine et une égalité de traitement des propriétaires entre les parcelles desservies par une voie publique et celles qui sont desservies par une voie privée.</p>
<p>Article 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>La distance minimale entre les deux constructions doit être au moins égale à 8 m lorsque la façade en vis à vis comporte des ouvertures créant des vues directes, à 4 m dans le cas contraire.</p>	<p>Les marges de retrait fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation en vis-à-vis des limites. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux constructions qui pourraient ensuite, en cas de division foncière, être situées sur deux propriétés différentes.</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre deux constructions et elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du quartier.</p>
<p>Article 9</p> <p>Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 18% de la superficie du terrain, déduction faite des surfaces destinées aux voies et accès.</p>	<p>Cette emprise au sol correspond à la densité moyenne actuelle de l'implantation des constructions du quartier.</p> <p>Elle garantit le maintien de près de 80 % d'espace non bâti, ce qui permet de préserver le caractère végétal très marqué du quartier.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 10 Hauteur</p>	<p>Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m au faîtage pour les bâtiments principaux, - 2,60 m pour les annexes 	<p>Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement implantées dans le quartier. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.</p>
<p>Article 14 Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).</p>		

ZONE UE_c

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait par rapport à l'alignement opposé (situé de l'autre côté de la rue).</p> <p>Cette marge de retrait correspond à la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire par rapport à l'alignement opposé. Cette distance doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel</p>	<p>Ces dispositions visent à éviter l'implantation de constructions à l'alignement avec une hauteur de façade qui serait disproportionnée par rapport à la largeur de la voie et qui créerait des vis-à-vis trop proches pour assurer le confort et l'ensoleillement des pièces d'habitation.</p>
<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>7.1 : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les règles de retrait suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point, par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 5 m. - Si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes : <ul style="list-style-type: none"> - si la façade est parallèle à la limite séparative : la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 m. - si la façade n'est pas parallèle à la limite séparative : les deux règles suivantes sont applicables : <ul style="list-style-type: none"> - la marge de retrait mesurée au milieu de la façade, doit être au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 m. - la marge de retrait mesurée en tous points par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 m. 	<p>Cette règle correspond à la manière dont de nombreuses constructions sont implantées,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans une bande de 25, pour les petits terrains, elles sont parfois sur une ou deux limites séparatives, dans le respect des règles du code civil. Par contre pour les terrains assez larges (plus de 15 mètres) il est préférable qu'elles soient en retrait, cela permet de conserver une place plus importante au végétal. - au delà des 25 mètres, et sur les limites de fond de parcelles elles sont implantées en retrait de manière à préserver l'homogénéité des cœurs d'ilots verts, et à ne pas créer de murs aveugles sur les jardins privés mitoyens. <p>En cas d'implantation en retrait, les marges fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux propriétés voisines.</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre une construction et une clôture,</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>7.2 : De plus aucune construction ne devra être édifiée à une distance inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 m de la façade sur les avenues principales, (sont considérées comme avenues principales : celle de Marnes, de la grille d'entrée jusqu'au rond-point ; celle de Brézin ; celle de Ville d'Avray). - 5 m sur les autres avenues, - 5 m des limites de chaque propriété <p>7.3 Lorsque la parcelle est bordée par une voie privée, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents sont augmentées de la distance mesurée entre la limite entre le terrain privatif et la voie privée et la limite parcellaire qui peut être située au milieu de la voie privée.</p>	<p>elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du quartier.</p> <p>Sont prise en compte dans le règlement les spécificités propres à certaines voies, issues des règlements de lotissement d'origine.</p> <p>Le mode de calcul de la marge de retrait est destiné à laisser une certaine souplesse dans la conception architecturale des constructions : possibilité de faire des avancées de façade.</p> <p>Cette règle est destinée à assurer une égalité de forme urbaine et une égalité de traitement des propriétaires entre les parcelles desservies par une voie publique et celles qui sont desservies par une voie privée.</p>
<p>Article 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>La distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à 8 m lorsque la façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes, à 4 m dans le cas contraire.</p>	<p>Les marges de retrait fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation en vis-à-vis des limites. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux constructions qui pourraient ensuite, en cas de division foncière, être situées sur deux propriétés différentes.</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre deux constructions et elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du quartier.</p>
<p>Article 9</p> <p>Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Rappel : est comptée dans la surface de l'unité foncière, la partie de l'unité foncière éventuellement située en dehors de la clôture : exemple la moitié des avenues et chaussées de desserte bordant les terrains.</p>	<p>Cette emprise au sol correspond à la densité moyenne actuelle de l'implantation des constructions du quartier.</p> <p>Elle garantit le maintien de près de 80 % d'espace non bâti, ce qui permet de préserver le caractère végétal très marqué du quartier.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 10 Hauteur	<p>Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 14 m au faîtage pour les constructions principales, - 7 m au faîtage pour les annexes de gardiennage, - 2,60 m pour les autres annexes. 	<p>Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement implantées dans le quartier. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.</p>
Article 14 Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).		

ZONE UF

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>La marge minimale de retrait est fixée à 30 mètres de l'alignement</p>	<p>Ces dispositions visent à faire en sorte que les constructions nouvelles ne viennent pas compromettre l'élargissement de certaines voies qui seraient actuellement trop étroites afin de les mettre aux normes.</p> <p>L'implantation en retrait permet de créer des espaces verts en front de rue, ce qui donne un caractère paysager à la zone et permet l'implantation d'arbres à haute tige.</p>
<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m au minimum des limites séparatives entre unités foncières.</p>	<p>Les marges de retrait sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux propriétés voisines.</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre une construction et une clôture, elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du site.</p>
<p>Article 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>En cas de réalisation de plusieurs constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, la marge minimum de retrait doit être au moins égale en tout point de chaque façade:</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes, - à la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte, - à la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 	<p>les marges de retrait fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation en vis-à-vis des limites. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux constructions qui pourraient ensuite, en cas de division foncière, être situées sur deux propriétés différentes.</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre deux constructions et elles permettent de créer des franges paysagères qui contribuent à l'agrément du site.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	4 m si aucune des deux façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes	
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.	Cette emprise au sol correspond à la densité moyenne généralement suffisante pour répondre aux besoins des entreprises en termes d'implantation ou d'extension du bâti. Elle garantit le maintien de 50% minimum d'espace non bâti, ce qui permet de préserver le caractère végétal et aéré du site
Article 10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, est fixée à 10 m.	Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement installées sur le site. Elle correspond à peu près à la hauteur d'un arbre à haute tige. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il n'est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.
Article 14 Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).		

ZONE ULa

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire par rapport à tout point de l'alignement doit être au moins égale à la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel.</p>	<p>S'agissant de zones réservées aux équipements publics, la règle d'implantation est assez souple, les constructions pouvant être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est égale à la hauteur de la construction ce qui permet d'éviter la réalisation de constructions de hauteur excessive en front de rue.</p>
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>7.1. Toute construction doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade située en vis à vis de la limite, avec un minimum de 10 m.</p> <p>7.2. Dans le haras de Jardy : les constructions doivent être implantées dans les polygones d'implantation définis au plan.</p>	<p>La règle de retrait est la règle classique de retrait minimum, elle permet de créer des marges paysagères entre les constructions et les clôtures.</p> <p>La définition de polygones permet d'encadrer de manière précise l'implantation des futures constructions. A l'intérieur de chaque polygone, il est laissé une assez grande liberté pour l'organisation des constructions.</p>
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>Pour les équipements publics il n'est pas nécessaire de fixer une règle.</p>
Article 9 Emprise au sol	<p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 5 % de la superficie du terrain.</p>	<p>La volonté est de conserver un espace à dominante naturelle. Compte tenu de la surface des unités foncières, une emprise au sol de 5 % est suffisante pour répondre aux besoins.</p>
Article 10 Hauteur	<p>La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 10 m au faitage.</p> <p>Un dépassement de la hauteur fixée ci-dessus peut être autorisé</p>	<p>Cette hauteur correspond aux besoins en matière d'équipements. Elle correspond aussi à peu près à la hauteur d'un arbre à haute tige. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il n'est souhaitable que cette hauteur soit maintenue</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	s'il s'agit de la construction d'un manège, avec un maximum de 12 mètres.	
Article 14 Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).		

ZONE ULb

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limite des voies ou emprises publiques ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport aux voies ou emprises publiques doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite.</p>	<p>S'agissant de zones réservées aux équipements publics (ainsi qu'au logement pour cette zone) la règle d'implantation est assez souple, les constructions pouvant être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est égale à la hauteur de la construction ce qui permet d'éviter la réalisation de constructions de hauteur excessive en front de rue.</p>
<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite.</p>	<p>La règle de retrait est la règle classique de retrait minimum, elle permet de créer des marges paysagères entre les constructions et les clôtures.</p> <p>La définition de polygones permet d'encadrer de manière précise l'implantation des futures constructions afin de ménager les vues sur le stade et sur l'étang. A l'intérieur de chaque polygone, il est laissé une assez grande liberté pour l'organisation des constructions.</p>
<p>Article 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>Pour les équipements publics il n'est pas nécessaire de fixer une règle. Pour la partie logement, ceux-ci seront intégrés dans la construction principale.</p>
<p>Article 9</p> <p>Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.</p>	<p>La délimitation de la zone a été faite en s'appuyant de manière précise sur le site du projet ; à l'intérieur de cette zone, l'emprise au sol sera assez importante (80%), ce qui est nécessaire pour réaliser le programme envisagé qui est d'intérêt général. La zone est bordée de toute part par des espaces naturels qui restent protégés, cela ne créera donc pas une densification excessive du site.</p>

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 10 Hauteur	La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 10 m au faîtage.	Cette hauteur correspond aux besoins en matière d'équipements. Elle correspond aussi à peu près à la hauteur d'un arbre à haute tige. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il n'est souhaitable que cette hauteur soit maintenue
Article 14 Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).		

ZONE N

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.	Cette règle est destinée à conserver des marges de retrait assez importante en bordures de voies, ce qui permet de conserver ou de réaliser des plantations d'arbres à haute tige conformément à la vocation naturelle et paysagère de la zone.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 6 m.	<p>Les marges fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation. Elles permettent aussi de préserver une certaine intimité de vie entre deux propriétés voisines.</p> <p>Cette règle est destinée à conserver des marges de retrait par rapport aux propriétés voisines ce qui permet de conserver ou de réaliser des plantations d'arbres à haute tige conformément à la vocation naturelle et paysagère de la zone.</p>
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions implantées de manière non contigües sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la plus haute, avec un minimum de 4 m.	<p>Les marges fixées sont destinées à assurer un certain agrément et notamment un certain ensoleillement des pièces d'habitation.</p> <p>Ces marges de retrait sont par ailleurs destinées à éviter un effet « couloir » entre une construction et une clôture, elles permettent de créer des marges de retrait assez larges entre plusieurs constructions, afin de conserver des plantations.</p>
Article 9 Emprise au sol	Dans les secteurs N*, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.	Cette emprise est destinée à assurer la conservation du caractère naturel dominant de la zone.
Article 10 Hauteur	Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.	Cette hauteur est suffisante pour répondre aux besoins des futures constructions. Elle correspond à peu près à la hauteur moyenne des arbres à haute tige.

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	La hauteur des constructions en secteur N*, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser 10 m au point le plus haut.	
Article 14 Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).		

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR ancienne zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) de Marnes-la-Coquette

Le dossier de SPR (ex ZPPAUP) identifie le bourg et ses abords comme élément patrimonial remarquable, du fait de la présence de nombreuses maisons anciennes présentant une architecture de qualité et diversifiée. De plus, cet ensemble urbain présente un caractère assez bien préservé. Le dossier de SPR (ex ZPPAUP) comporte un règlement qui définit les dispositions à appliquer afin de préserver sur le long terme le caractère de cet espace.

Le règlement du PLU a donc été rédigé de manière à prendre en compte ces dispositions dans les zones concernées (zones UAb, UEb, UEc). Les articles 11 et 13 qui réglementent respectivement l'aspect extérieur des constructions et les espaces libres et plantations sont particulièrement concernés.

c) Les autres limitations

La protection des espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés de la forêt de Fausses-Reposes et du Domaine National de Saint-Cloud sont identifiés en espaces boisés classés. Ils sont soumis aux dispositions prévues à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 113-1 du Code de l'Urbanisme) : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et le défrichement est interdit.

Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage, en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Les éléments paysagers repérés composent le patrimoine écologique et historique sous la thématique environnementale de la commune. Ils viennent compléter les grands espaces naturels et boisés (identifiés en zone N et pour les bois protégés par la servitude espaces boisés classés), ils participent chacun à leur manière à la constitution de l'identité paysagère et environnementale de la commune à ce titre leur identification est nécessaire. Ils nécessitent également une protection au regard du rôle qu'ils jouent au titre des richesses écologiques du territoire.

Les éléments de paysage remarquables sont reportés sur les documents graphiques. Il s'agit des jardins qui participent à la couverture végétale et au caractère de village dans le bourg, ainsi que des arbres remarquables identifiés au cadastre vert départemental.

Les mesures prises pour protéger le commerce et l'artisanat au titre de l'article L.123-1 7°bis du Code de l'Urbanisme (devenu art. L 151-16 du Code de l'urbanisme)

Dans le cadre du PADD, une des orientations consiste à maintenir les commerces dans le bourg. En application de l'article L. 123-1 7° bis du Code de l'Urbanisme (devenu art. L 151-16 du Code de l'urbanisme), en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'"axes commerciaux et artisanaux de proximité" les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces ou d'artisanat en une autre affectation est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

Les dispositions au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (devenu art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (devenu art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme) s'appliquent de part et d'autre de l'A 13 sauf pour les espaces urbanisés (zones UAa, UEa, UEaa, ULa, ULb et UF).

B. Quatrième partie : incidences des orientations du plan sur l'environnement

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PLU est défini à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont les 2 objectifs sont :

- Valoriser le patrimoine historique et paysager,
- Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en respectant le caractère et l'identité du territoire,

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

1. Les orientations du projet d'aménagement

A. Valoriser le patrimoine historique et paysager

1. Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels

- Conforter la place de Marnes-la-Coquette dans la continuité de la coulée verte de Vaucresson et, à une échelle plus large, dans la trame verte d'Île de France.
- Préserver les points de vue dégagés vers Paris et Vaucresson depuis les Terrasses ou La Marche.
- Préserver, au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme), le couvert végétal des différents quartiers d'habitation qui participe au caractère paysager et à la qualité du cadre de vie (jardins, arbres remarquables, cœurs d'îlots, alignements d'arbres, pièce d'eau du domaine de La Marche et ses abords)
- Réduire l'emploi des produits phytosanitaires sur la commune, afin de limiter les pollutions sur l'environnement

Ces orientations vont permettre de conserver une forte couverture végétale sur la commune, aussi bien à travers les massifs boisés que les jardins privés, ce qui va favoriser l'absorption du CO₂. Par ailleurs, la conservation de nombreux espaces naturels répartis sur le territoire va favoriser l'infiltration des eaux pluviales. De plus, ces espaces constituent une véritable réserve de diversité faunistique et floristique. Leur protection va permettre de maintenir les corridors écologiques favorables à la biodiversité.

2. Préserver et valoriser le patrimoine urbain et architectural

- Renforcer les orientations en matière d'architecture afin de conserver le caractère de village et l'identité du bourg
- Prendre en compte les caractéristiques architecturales existantes dans les futurs projets de construction

Ces orientations du PADD favorisent la protection des éléments les plus remarquables et préservent le paysage architectural caractéristique de la commune en protégeant les ensembles urbains patrimoniaux.

Le PADD permet ainsi de valoriser les éléments majeurs du patrimoine et de conserver le caractère de village au cœur de la forêt.

B. Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en respectant le caractère et l'identité du territoire

1. Permettre l'évolution des quartiers d'habitation

- Maintenir les caractéristiques générales du bâti, tout en permettant une évolution modérée du bâti dans les domaines de La Marche et des Terrasses afin de faciliter l'accueil d'une population jeune et en âge d'avoir des enfants.

Le PLU permet une évolution modérée des habitations pour répondre aux besoins des habitants en autorisant les extensions du bâti tout en veillant à préserver la qualité paysagère de la commune.

Pour les projets de requalification ou d'extension de l'habitat existant ainsi que pour les constructions nouvelles, le PLU, par une démarche de développement durable, aura un impact positif sur l'environnement notamment en autorisant l'utilisation des énergies renouvelables.

Par ailleurs, la prise en compte des zones de bruit, en particulier celle de l'A 13 grâce à l'article L.11-1-4 du Code de l'Urbanisme, va permettre de limiter les nuisances sonores dans les futures habitations et d'améliorer la sécurité.

2. Les sites de projet

- Permettre la réalisation de ces projets afin d'assurer le développement de la commune, dans un souci de qualité et de bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

Le PLU identifie un site de projet potentiel : le stade de La Marche. Différentes orientations sont mises en place afin d'aménager au mieux ce site, dans le respect de son caractère naturel dominant. A ce titre, la protection des étangs est renforcée et la vocation sportive du site est conservée. Les projets de logements et d'équipements prévus répondent à des besoins identifiés sur la commune. Ils vont s'intégrer de manière qualitative, en limitant la consommation de l'espace, en respectant les caractéristiques du site (vues sur les étangs en particulier) et en intégrant des principes d'architecture bioclimatique (toitures terrasses végétalisées par exemple).

3. Les transports

- Conforter les modes de déplacement alternatifs à la voiture en améliorant le niveau de service des transports en commun (bus et train).
- Développer des liaisons douces nord - sud afin de relier le bourg aux quartiers de La Marche et des Terrasses

Le PADD développe une orientation ayant pour objectif de développer une offre alternative à l'utilisation de la voiture, en particulier pour les déplacements dans la commune, entre les deux entités nord et sud. La mise en œuvre des différentes orientations aura un impact positif sur l'environnement. Toutefois, elles sont en partie liées à la réalisation de projets de compétence autre que celles de la ville.

A l'échelle communale, la réalisation d'une circulation douce supplémentaire nord-sud contribuera de manière positive à la protection de l'environnement notamment en limitant les déplacements automobiles et les émissions de gaz à effet de serre.

4. La vie économique

- Affirmer la nécessité de conforter et maintenir le site accueillant Bio-Rad comme site d'accueil pour des activités pharmaceutiques.
- Conforter le parc départemental du haras de Jardy dans son rôle de structure à rayonnement national en permettant une évolution des infrastructures en vue d'améliorer l'accueil du public.

Ces différentes orientations ont pour objectif :

- de maintenir un tissu économique dans la ville par la redynamisation des commerces, contribuant ainsi à la diminution des déplacements automobiles et des émissions de gaz à effet de serre
- de conforter les grandes structures existant aujourd'hui. Pour le haras de Jardy, cela implique un accueil du public plus important, ce qui peut générer une augmentation potentielle des déplacements. Ce phénomène est à contrebalancer avec le développement de l'offre en transports en commun et en circulations douces.

2. Les dispositions réglementaires

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 12 et 13, mais les articles 4, 9 et 10 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

L'article 4 vise une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales. Le débit de fuite défini permet ainsi de limiter les risques d'inondation en aval.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de la révision du PLU, ils ont été définis voire modifiés pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions et permet ainsi de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal.

2.1 *L'impact des dispositions prévues aux articles 12*

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de constructions.

Dans une démarche de développement durable, les normes sont renforcées pour les vélos. Les nouvelles dispositions complètent les règles mises en place pour les aires de stationnement vélos pour toutes les catégories de constructions. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture respectueux de l'environnement.

2.2 *L'impact des dispositions prévues aux articles 13*

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de constructions.

Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- la prise en compte du paysage pour tout projet : la conservation au maximum des éléments paysagers
- la préservation des plantations existantes,

- le traitement paysager des espaces libres,
- une superficie minimum d'espaces de pleine terre,
- un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la superficie du terrain,

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : en effet elles garantissent pour chaque projet l'intégration du volet paysager. Ainsi chaque opération participera au maintien de la présence végétale dans la ville.

2.3 L'impact des identifications prévues en application de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme (devenu art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des espaces paysagers et des arbres remarquables présents dans la commune. Ce dispositif est mis en place dans les quartiers d'habitation sur le bourg, ainsi que sur les arbres du territoire communal. Il a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il assure la protection et la conservation d'espaces non bâtis et au delà d'espaces paysagers.



**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MARNES-LA-COQUETTE
APPROUVE LE 9 FEVRIER 2011**

Modification n°1

**Vu et annexé à la délibération n°C2017/12/010
du conseil de territoire de GPSO du 21 décembre 2017**

2c - RAPPORT DE PRESENTATION

**Exposé des motifs des changements apportés par la modification n°1 (intégrant les
modifications intervenues après enquête publique)**

Sommaire

I. COORDONNEES DU RESPONSABLE DU PROJET	4
II. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
III. OBJECTIFS DU PROJET DE MODIFICATION N°1 ET PROCEDURE MISE EN ŒUVRE	5
1. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	5
2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	6
3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	7
IV. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	7
1. EVOLUTION DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	7
2. PROJET DE RESIDENCE SERVICES POUR PERSONNES AGEES SIS AU 9 RUE YVES CARIOU	7
3. AUTRES ELEMENTS DE CONTEXTE	8
V. LES DISPOSITIONS ET MODIFICATIONS RETENUES	9
1. L'EXPOSE DES MOTIFS ET LES CHANGEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION (PARTIE 2B)	9

A.	ARTICLES 5 DEVENUS SANS OBJET	9
B.	ARTICLES 14 DEVENUS SANS OBJET	17
C.	MODIFICATIONS APORTEES EN ZONE UAC	24
D.	SUPPRESSION DE LA REGLE DE RETRAIT POUR LES EXTENSIONS D'UN VOLUME BATI EXISTANT IMPLANTE DANS LES MARGES DE RETRAIT	27
E.	SUPPRESSION DE LA DECLINAISON DU TYPE D'ETAGES AUTORISE	29
2.	L'EXPOSE DES MOTIFS ET LES CHANGEMENTS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	32
A.	ARTICLES 5 DEVENUS SANS OBJET	32
B.	MODIFICATIONS APORTEES EN ZONE UAC	35
C.	PRECISION SUR LA HAUTEUR PRISE EN COMPTE DANS LE CALCUL DU RETRAIT	41
D.	HARMONISATION DES REGLES SUR LA HAUTEUR PRISE EN COMPTE DANS LE CALCUL DU RETRAIT	42
E.	SUPPRESSION DE LA REGLE DE RETRAIT POUR LES EXTENSIONS D'UN VOLUME BATI EXISTANT IMPLANTE DANS LES MARGES DE RETRAIT	47
F.	SUPPRESSION DE LA DECLINAISON DU TYPE D'ETAGES AUTORISE	50
G.	MISE EN COMPATIBILITE DES ARTICLES 12 STATIONNEMENT DU REGLEMENT AVEC LE PDUIF	52
H.	ARTICLES 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEVENUS SANS OBJET	66
I.	SUPPRESSION DE DEFINITION OBSOLETE	71
J.	CLARIFICATION OU MODIFICATION DE DEFINITIONS	72
3.	L'EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHANGEMENTS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	78
4.	L'EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHANGEMENTS APORTEES AUX ANNEXES DU PLU	84

I. Coordonnées du Responsable du projet

Comme le prévoit la loi NOTRÉ du 7 août 2015, la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) est transférée aux établissements publics territoriaux (EPT) depuis le 1er janvier 2016.

Le responsable du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marnes la Coquette est l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, représenté par Pierre-Christophe BAGUET, en sa qualité de président.

Des informations relatives à la présente enquête publique peuvent être demandées, par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Président, Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, Direction de l'Aménagement, 9 route de Vaugirard, CS 90008, 92 197 Meudon Cedex ou par téléphone au 01 46 29 19 65.

Le conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest est l'autorité compétente pour prendre, après l'enquête publique, la décision d'approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune Marnes-la-Coquette.

II. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet de recueillir les observations du public sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marnes-la-Coquette approuvé le 9 février 2011.

Le projet de modification est soumis à une enquête publique, dans les formes prévues par l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme et les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R. 123-23 du Code de l'environnement. Il n'est pas soumis à concertation préalable.

L'enquête publique aura lieu du 15 septembre au 16 octobre 2017 inclus soit pendant 32 jours consécutifs.

III. Objectifs du projet de modification n°1 et procédure mise en œuvre

La Ville de Marnes-la-Coquette dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 9 février 2011.

Il a été mis à jour le 18 avril 2017 mais n'avait pas jusqu'à présent fait l'objet de modifications. Il s'avère aujourd'hui nécessaire de faire évoluer certaines règles d'urbanisme, c'est l'objet de la présente procédure.

1. Les objectifs de la modification

Le projet de modification n°1 porte principalement sur :

- Une modification des règles de la zone UAc afin de permettre la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées comprenant de l'ordre de 86 logements du T1 au T3 dont 25% de logements locatifs sociaux sur les parcelles n°AC0077 et AC0082 situées au n°9 rue Yves Cariou (notamment modification du polygone de constructibilité et des éléments de construction devant être compris dans ce polygone, des règles de construction en sous-sol, des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, de la hauteur maximale des constructions, levée de l'interdiction de balcons sur les pignons donnant sur la coulée verte, augmentation du pourcentage d'espaces libres traités en espaces verts...);
- Une diminution de 349 m² de la zone d'espaces paysagers à protéger sur la parcelle cadastrale n°AD0207 sise n°1 Allée de l'Impératrice dans la zone UAb afin de permettre une continuité du front bâti ;
- En zone UAb un classement en zone d'espaces paysagers à protéger du square Jansen d'une superficie de 195 m² (parcelle AD0069 sise au 15 rue G. et X. Schlumberger) et du square de l'Alboni (parcelle AD0355 sise rue Gabriel Sommer) d'une superficie de 197 m² ;
- Une mise en compatibilité des règles de stationnement avec les prescriptions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- La prise en compte des suppressions du COS (articles 14) et de la possibilité d'imposer une taille minimale des terrains (articles 5) suite à la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) ;
- Une précision apportée sur la hauteur H prise en compte dans le calcul du retrait pour les façades avec baies (article 7 des zones UAa et UAb) ;
- Une harmonisation de la hauteur H prise en compte dans le calcul du retrait que la façade comporte ou pas de baies (article 7 des zones UEa, UEb, UEc) ;

- Une clarification du schéma et des précisions sur le calcul de la hauteur des constructions par rapport à un terrain naturel en pente (annexe du règlement) ;
- La suppression de la règle de retrait pour les extensions de bâti situé en vis-à-vis d'une construction implantée en limite séparative et ne comportant pas de baie (article 7 des zones UAb, UEa, UEb) ;
- Dans les articles 10 du règlement, la suppression de la déclinaison du type d'étage autorisé ;
- La clarification de certaines définitions du règlement (emprise au sol, hauteur et terrain naturel) et une mise à jour de la liste ;
- Le remplacement du terme SHON (Surface Hors Œuvre Nette) par SdP (Surface de Plancher) ;
- Des modifications apportées aux plans de zonage n°1 et 2 : actualisation du fond de plan du cadastre, une indication sur le fait que la ZPPAUP (Zone de Protection de l'Architecture et du Patrimoine) est devenue un SPR (Site Patrimonial Remarquable) suite à la LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, modification de la légende (couleurs, symboles...), matérialisation de la bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13... afin de faciliter la lecture des plans.
- L'ajout d'une annexe relative aux périmètres de Droit de Prémption Urbain.

2. Le choix de la procédure de modification

En application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre, lorsque l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent décide de modifier le règlement et/ou les orientations d'aménagements, dès lors qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

C'est dans ce contexte réglementaire et au regard des modifications du PLU envisagées que la procédure de modification a été retenue.

3. Le déroulement de la procédure de modification

Le déroulement de la procédure de modification est défini aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

La procédure est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) qui établit le projet de modification et le notifie aux personnes publiques associées définie aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil de Territoire de GPSO.

IV. Le contexte de la modification n°1 du PLU

1. Evolution du contexte législatif et règlementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marnes-la-Coquette a été approuvé le 9 février 2011. Il a été mis à jour le 18 avril 2017.

La modification n°1 permet de prendre en compte les évolutions législatives et règlementaires intervenues depuis son approbation comme la suppression du COS (articles 14) et la possibilité d'imposer une taille minimale des terrains (articles 5) suite à la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR). Cette procédure permet également de se mettre en compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs comme le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 qui prescrit des règles en matière de stationnement.

2. Projet de résidence services pour personnes âgées sis au 9 rue Yves Cariou

Le projet initial des constructions de la zone UAc consistait en la construction d'une cinquantaine de logements en accession à la propriété, sur deux parcelles séparées par un chemin piétonnier dénommé « coulée verte », de deux résidences immobilières, « Villa Eugénie » et « Villa Louise », par le service de promotion immobilière du Crédit Agricole. Seul le projet de la « Villa Eugénie » a été réalisé.

Le Crédit Agricole Immobilier ayant eu des difficultés à vendre ces appartements il n'était pas favorable à la réalisation de la seconde tranche. De son côté, la ville a constaté, qu'avec le vieillissement de la population, une demande apparaissait fréquemment pour des logements adaptés à une clientèle de séniors. La ville s'est alors rapprochée du propriétaire du terrain pour mener une réflexion commune à laquelle a été associée une

société spécialisée dans la gestion de ce type résidences. Le souhait également formulé par la commune était de proposer dans ces résidences des logements à caractère social afin d'en permettre l'accès à une population plus importante.

Avec ce nouveau projet la commune continuera ses efforts dans le domaine social pour répondre aux besoins des différents publics concernés. Rappelons qu'en 2001, date de prise de fonction de l'équipe municipale actuelle, la commune comptait 5 % de logements sociaux. Le taux actuel est de 13 % et sera supérieur à 20 % en 2018 avec les 60 logements en cours de construction sur une autre parcelle autour des étangs. A noter que 35 de ces logements sont réservés à des adultes handicapés travaillant sur la commune dans un ESAT, traduisant ainsi la volonté de la ville d'offrir des logements pour tous les types de population. Il en sera de même avec la vingtaine de logements sociaux prévus dans la résidence seniors qui permettra à Marnes la Coquette d'être alors très proche du seuil des 25 %.

La commune aura ainsi répondu aux attentes des familles, des personnes handicapées, des seniors en proposant des logements en accession à la propriété (30), des logements en locatif social (120) et des logements en locatif privé (80).

Pour mener à bien ce nouveau projet, il est nécessaire de faire évoluer les règles d'urbanisme de la zone UAc afin de les adapter à la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées. Ce type d'établissement doit notamment pouvoir disposer d'un étage regroupant les services et les locaux techniques qui nécessitent une hauteur plus importante qu'un immeuble d'habitation ainsi la hauteur maximale des constructions sera portée à 13,50 m au lieu de 12 m. De plus, la résidence sera composée d'appartements du T1 au T3 avec une majorité de type T2 pour une population très sédentaire qui doit pouvoir profiter du cadre verdoyant qui entoure la résidence, en permettant l'aménagement de balcons sur la façade donnant sur la coulée verte. En contrepartie, il sera exigé un pourcentage plus important d'espaces verts sur les espaces laissés libres de toute construction (40% au lieu de 35%). De plus les règles de constructibilité et de retrait s'appliquant à cette zone seront adaptées et clarifiées.

L'ensemble des adaptations des règles d'urbanisme de la zone UAc nécessaires à cette réalisation sont exposées ci-après.

3. Autres éléments de contexte

La protection et la mise en valeur du paysage et des espaces naturels est un axe fort du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Marnes-la-Coquette. Il s'est traduit notamment en centre-bourg par l'instauration d'une protection au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme (devenu article L151-23 du code de l'urbanisme) des espaces paysagers à protéger.

Il est proposé de faire évoluer à la marge les zones protégées d'une part, en diminuant de 349 m² la zone d'espaces paysagers à protéger sur la parcelle cadastrale n°AD0207 sise n°1 Allée de l'Impératrice dans la zone UAb afin de permettre une continuité du front bâti, et d'autre part en classant en zone d'espaces paysagers à protéger le square Jansen d'une superficie de 195 m² (parcelle AD0069 sise au 15 rue G. et X. Schlumberger) et le square de l'Alboni (parcelle AD0355 sise rue Gabriel Sommer) d'une superficie de 197 m².

Au total la surface d'espaces paysagers à protéger en centre-bourg passe de 161 122 m² à 161 165 m².

Par ailleurs, des difficultés d'application de certaines règles ont été mises en évidence depuis l'approbation du PLU et nécessitent des adaptations et précisions afin de permettre une instruction des autorisations d'urbanisme dans les meilleures conditions possibles. De plus, afin de faciliter la lecture des plans, des modifications sont apportées aux plans de zonage n°1 et 2.

L'ensemble des adaptations des règles d'urbanisme sont exposées ci-après.

V. Les dispositions et modifications retenues

Pour permettre de répondre aux objectifs définis au paragraphe III, il est nécessaire de modifier certaines pièces du PLU et plus particulièrement :

- Le rapport de présentation (partie 2b)
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les annexes

Afin d'apporter une vision claire sur les changements envisagés, la méthodologie utilisée a été de reprendre, pour chacune des pièces modifiées, le texte du PLU actuel dans un premier encadré et de présenter les modifications envisagées dans un second encadré avec **en rouge** les ajouts et **en rouge barré** les suppressions par rapport au texte original.

1. L'exposé des motifs et les changements apportés au Rapport de Présentation (Partie 2b)

a. Articles 5 Caractéristiques des terrains devenus sans objet

Les articles 5 « caractéristiques des terrains » des règlements des PLU fixant des règles relatives à la superficie des terrains sont devenus sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU). Les justifications correspondantes dans la partie 2b du rapport de présentation sont supprimées en conséquence.

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 23

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Depuis l'entrée en application des lois SRU et UH, les possibilités de fixer des règles relatives à la superficie des terrains sont réservées aux secteurs ne disposant que d'un assainissement autonome ou aux ensembles bâtis traditionnels ou paysagers.

La justification des articles 5 des zones UEb, UEc, UEa et UEaa est présentée dans le présent document p.55.

La proposition de modification du Rapport de Présentation pages 23/24

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Depuis l'entrée en application des lois SRU et UH, les possibilités de fixer des règles relatives à la superficie des terrains sont réservées aux secteurs ne disposant que d'un assainissement autonome ou aux ensembles bâtis traditionnels ou paysagers.~~

~~La justification des articles 5 des zones UEb, UEc, UEa et UEaa est présentée dans le présent document p.55.~~

Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Justification de l'article 5

Zone UEc : Le Parc

En zone UEc, la taille minimale des parcelles est fixée à 4 000 m². L'objectif est de préserver la qualité paysagère de ce quartier. Cette qualité tient en particulier à la présence d'arbres, généralement issus de la forêt de Fausses-Reposes qui est à proximité immédiate. Ces arbres ont été conservés et sont généralement en bon état. On y retrouve par exemple des chênes, des hêtres..... Ce sont des arbres souvent anciens, de grande hauteur, qui constituent un patrimoine végétale d'une valeur exceptionnelle.

Le morcellement de ces grandes parcelles aurait un impact fort dans la perception paysagère de cette partie de la commune.



Zones UEb

Ces zones représentent les extensions du cœur de bourg. Elles sont issues de grandes propriétés, la zone UEb au sud-est faisait même partie du parc du Château de Marnes aujourd'hui disparu. L'importance du couvert végétal et la présence de cœurs d'îlots végétalisés caractérisent ces zones. En effet, de nombreux arbres sont recensés dans ces zones, en particulier des espèces forestières héritées de la forêt de Fausses-Reposes ou du Domaine National de Saint-Cloud. Ceci donne au village un caractère végétal et patrimonial qu'il convient de préserver car il fait partie de l'identité du territoire.

La zone UEb à l'est se situe en limite du Domaine Nationale de Saint-Cloud et constitue une transition de qualité entre cet espace boisé et l'espace très urbanisé du cœur de village.



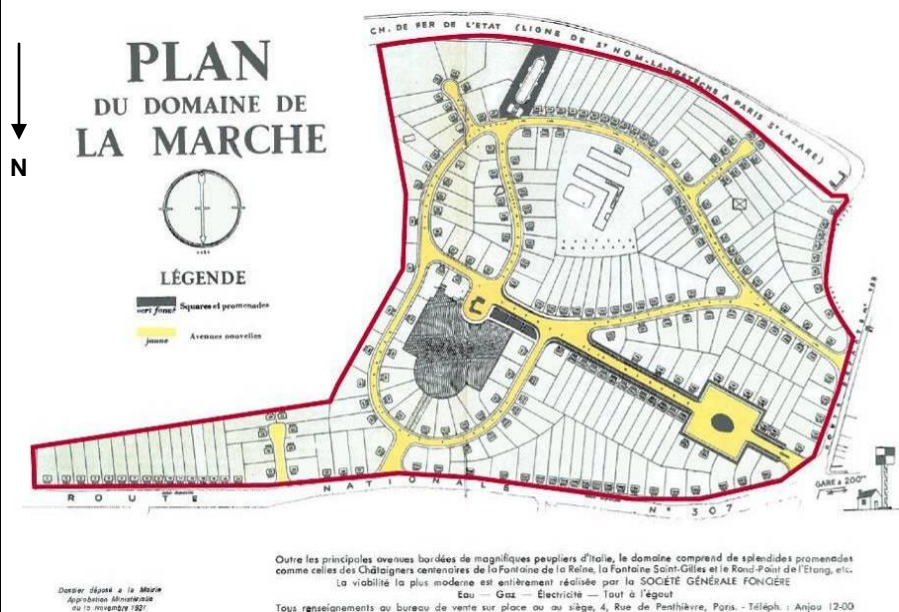
Zones UEa et UEaa

Le domaine de La Marche et le quartier des Terrasses ont été lotis au début du XXème siècle.

La zone UEa (Domaine de La Marche) a été conçue comme une opération d'ensemble, reposant sur une organisation du parcellaire qui joue un rôle important dans la morphologie urbaine et qui assure un équilibre entre le bâti et le végétal. A ce titre, elle peut être considérée comme représentant une forme d'urbanisation traditionnelle.

Le domaine de la Marche présente un plan de composition particulier, organisé autour d'une pièce d'eau, et selon une allée principale héritée de l'allée de l'ancien château de La Marche, aujourd'hui disparu.

Les parcelles issues du découpage d'origine ont été conservées. Le quartier actuel correspond bien à la forme d'urbanisation traditionnelle, fortement composée, qui a été créée au début du XXème siècle.



Plan parcellaire en 1937



Photo aérienne aujourd'hui

Justification de l'article 5

Zone UEc : Le Parc

En zone UEc, la taille minimale des parcelles est fixée à 4 000 m². L'objectif est de préserver la qualité paysagère de ce quartier. Cette qualité tient en particulier à la présence d'arbres, généralement issus de la forêt de Fausses Reposes qui est à proximité immédiate. Ces arbres ont été conservés et sont généralement en bon état. On y retrouve par exemple des chênes, des hêtres..... Ce sont des arbres souvent anciens, de grande hauteur, qui constituent un patrimoine végétale d'une valeur exceptionnelle.

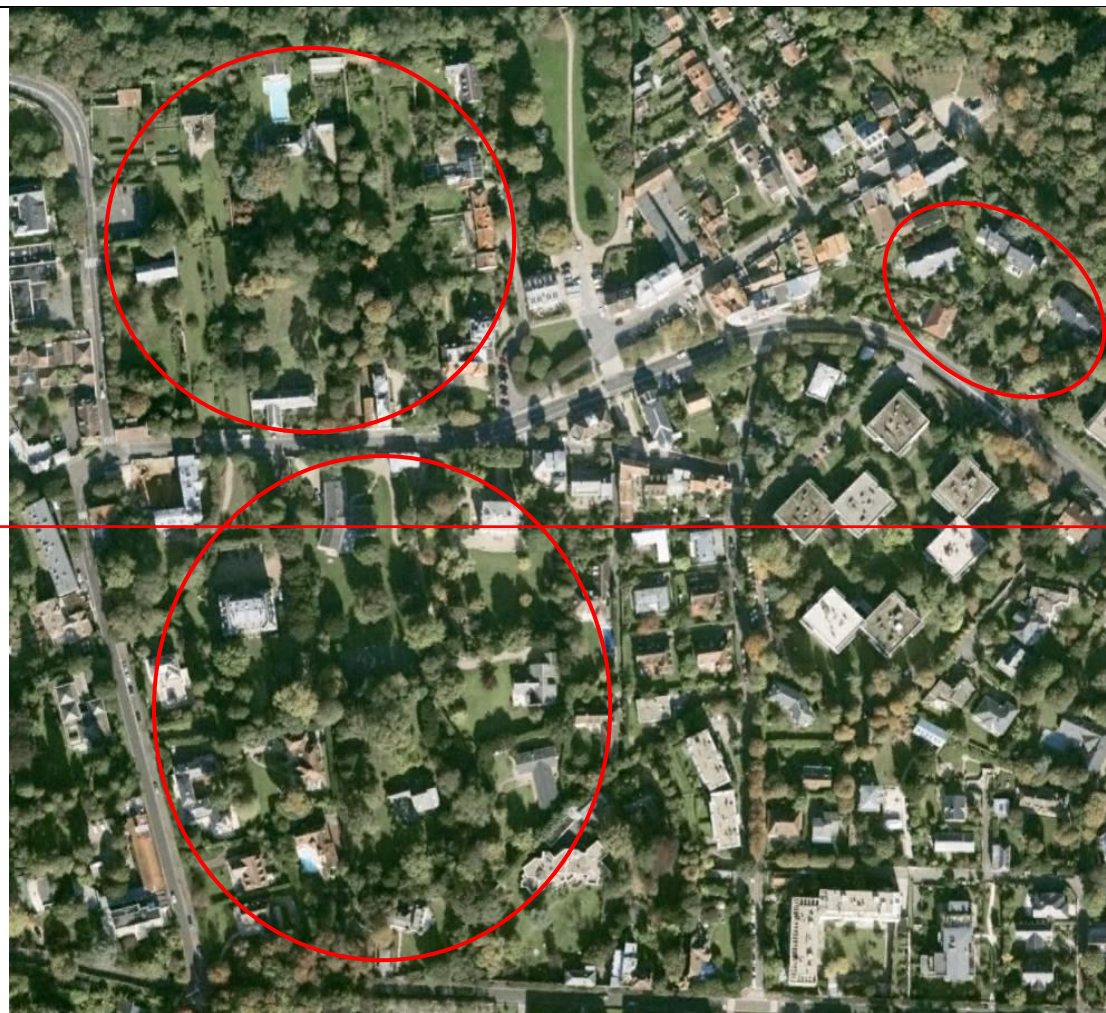
~~Le morcellement de ces grandes parcelles aurait un impact fort dans la perception paysagère de cette partie de la commune.~~



Zones UEb

Ces zones représentent les extensions du cœur de bourg. Elles sont issues de grandes propriétés, la zone UEb au sud-est faisait même partie du parc du Château de Marnes aujourd'hui disparu. L'importance du couvert végétal et la présence de cours d'îlots végétalisés caractérisent ces zones. En effet, de nombreux arbres sont recensés dans ces zones, en particulier des espèces forestières héritées de la forêt de Fausses-Reposes ou du Domaine National de Saint-Cloud. Ceci donne au village un caractère végétal et patrimonial qu'il convient de préserver car il fait partie de l'identité du territoire.

La zone UEb à l'est se situe en limite du Domaine Nationale de Saint-Cloud et constitue une transition de qualité entre cet espace boisé et l'espace très urbanisé du cœur de village.



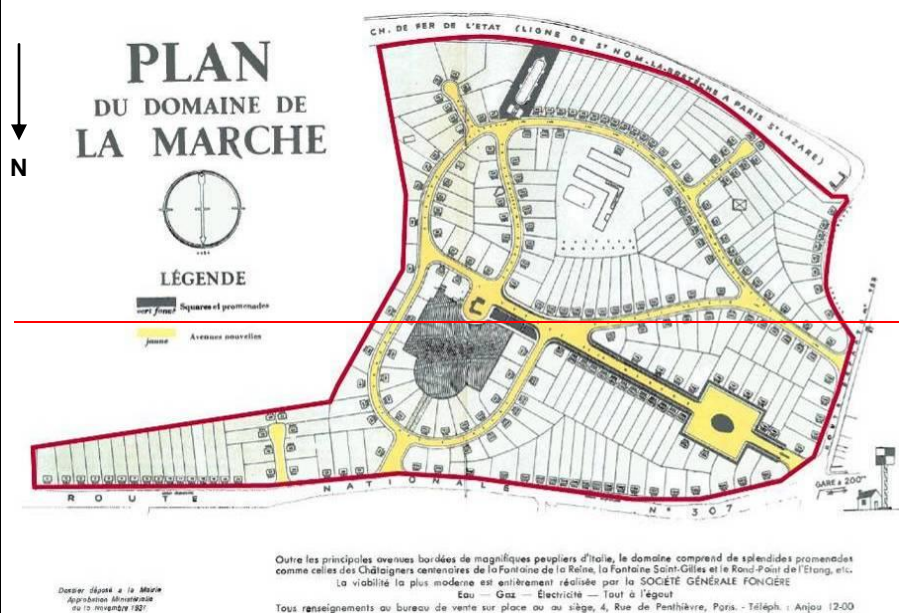
Zones UEa et UEaa

Le domaine de La Marche et le quartier des Terrasses ont été lotis au début du XXème siècle.

La zone UEa (Domaine de La Marche) a été conçue comme une opération d'ensemble, reposant sur une organisation du parcellaire qui joue un rôle important dans la morphologie urbaine et qui assure un équilibre entre le bâti et le végétal. A ce titre, elle peut être considérée comme représentant une forme d'urbanisation traditionnelle.

Le domaine de la Marche présente un plan de composition particulier, organisé autour d'une pièce d'eau, et selon une allée principale héritée de l'allée de l'ancien château de La Marche, aujourd'hui disparu.

Les parcelles issues du découpage d'origine ont été conservées. Le quartier actuel correspond bien à la forme d'urbanisation traditionnelle, fortement composée, qui a été créée au début du XXème siècle.



Plan parcellaire en 1937



Photo aérienne aujourd'hui

b. Articles 14 Coefficient d'occupation du sol devenus sans objet

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a supprimé le coefficient d'occupation du sol qui faisait l'objet des articles 14 du Règlement du PLU. Ces articles ne s'appliquent plus. Les justifications correspondantes dans la partie 2b du rapport de présentation sont supprimées en conséquence.

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 25

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions de l'article 14 visent à encadrer les droits à construire.

Il vient compléter les dispositions prévues par les articles précédents qui ont permis de définir les caractéristiques voulues pour chacune des zones en termes de formes urbaines, implantations, emprise et hauteur des constructions. En conséquence, cet article n'est pas obligatoire. Il est maintenu sur toutes les zones sauf les zones UAc, UF, ULa, ULb, et N.

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 25

JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Les dispositions de l'article 14 visent à encadrer les droits à construire.~~

~~Il vient compléter les dispositions prévues par les articles précédents qui ont permis de définir les caractéristiques voulues pour chacune des zones en termes de formes urbaines, implantations, emprise et hauteur des constructions. En conséquence, cet article n'est pas obligatoire. Il est maintenu sur toutes les zones sauf les zones UAc, UF, ULa, ULb, et N.~~

Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 28 zone UAa

Article 14	Le C.O.S. est fixé à 0,40.	Le COS permet d'éviter une trop forte densification ce qui risquerait de dénaturer le quartier. Il est cohérent avec l'emprise au sol et la hauteur autorisés.
C.O.S.	Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Pour les équipements publics, la notion de limitation par la SHON n'est pas une solution adaptée, la maîtrise des emprises au sol et des hauteurs est plus adaptée. Par ailleurs, ils remplissent une fonction d'intérêt général, il est donc justifié qu'ils soient soumis à une réglementation plus souple.

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 28 zone UAa

<p>Article 14</p> <p>C.O.S</p> <p>Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).</p>	<p>Le C.O.S. est fixé à 0,40.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le COS permet d'éviter une trop forte densification ce qui risquerait de dénaturer le quartier. Il est cohérent avec l'emprise au sol et la hauteur autorisés.</p> <p>Pour les équipements publics, la notion de limitation par la SHON n'est pas une solution adaptée, la maîtrise des emprises au sol et des hauteurs est plus adaptée. Par ailleurs, ils remplissent une fonction d'intérêt général, il est donc justifié qu'ils soient soumis à une réglementation plus souple.</p>
--	--	--

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 31 zone UAb

<p>Article 14</p> <p>C.O.S.</p>	<p>Le COS est fixé à 0,5.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le COS permet d'éviter une trop forte densification ce qui risquerait de dénaturer le paysage architectural, urbain et paysager du bourg. Il est cohérent avec l'emprise au sol et la hauteur autorisées.</p> <p>Pour les équipements publics, la notion de limitation par la SHON n'est pas une solution adaptée, la maîtrise des emprises au sol et des hauteurs est plus adaptée. Par ailleurs ils remplissent une fonction d'intérêt général, il est donc justifié qu'ils soient soumis à une réglementation plus souple.</p>
--	--	--

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 31 zone UAb

<p>Article 14</p> <p>C.O.S</p> <p>Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un</p>	<p>Le COS est fixé à 0,5.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou</p>	<p>Le COS permet d'éviter une trop forte densification ce qui risquerait de dénaturer le paysage architectural, urbain et paysager du bourg. Il est cohérent avec l'emprise au sol et la hauteur autorisées.</p> <p>Pour les équipements publics, la notion de limitation par la SHON n'est pas une solution adaptée, la maîtrise des emprises au sol et des hauteurs est plus adaptée. Par ailleurs ils remplissent une fonction d'intérêt général, il est donc justifié qu'ils soient soumis à une réglementation plus souple.</p>
---	---	--

coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).	d'intérêt collectif.	
--	----------------------	--

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 33 zone UAc		
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.	Il n'est pas fixé de COS car les polygones de constructibilité définis et les règles d'emprise et de hauteur sont suffisantes pour encadrer le futur projet.
La proposition de modification du Rapport de Présentation page 34 zone UAc		
Article 14 C.O.S. Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).	Il n'est pas fixé de COS.	Il n'est pas fixé de COS car les polygones de constructibilité définis et les règles d'emprise et de hauteur sont suffisantes pour encadrer le futur projet.

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 38 zones UEa et UEa		
Article 14 C.O.S.	Dans la zone UEa, le COS est fixé à 0,40. Dans la zone UEa, le COS est fixé à 0,5.	Le COS permet d'éviter une trop forte densification ce qui risquerait de dénaturer le quartier Il est cohérent avec l'emprise au sol et la hauteur autorisées. Pour les équipements publics, la notion de limitation par la SHON n'est pas une solution adaptée, la maîtrise des emprises au sol et des hauteurs est plus adapté. Par ailleurs ils remplissent une fonction d'intérêt général, il est donc justifié qu'ils soient soumis à une réglementation plus souple.

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 39 zones UEa et UEaa

<p>Article 14</p> <p>C.O.S.</p> <p>Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).</p>	<p>Dans la zone UEa, le COS est fixé à 0,40.</p> <p>Dans la zone UEaa, le COS est fixé à 0,5.</p>	<p>Le COS permet d'éviter une trop forte densification ce qui risquerait de dénaturer le quartier. Il est cohérent avec l'emprise au sol et la hauteur autorisées.</p> <p>Pour les équipements publics, la notion de limitation par la SHON n'est pas une solution adaptée, la maîtrise des emprises au sol et des hauteurs est plus adaptée. Par ailleurs ils remplissent une fonction d'intérêt général, il est donc justifié qu'ils soient soumis à une réglementation plus souple.</p>
---	---	--

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 42 zone UEb

<p>Article 14</p> <p>C.O.S.</p>	<p>Le C.O.S. est fixé à 0,25.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le COS permet d'éviter une trop forte densification ce qui risquerait de dénaturer le quartier. Il est cohérent avec l'emprise au sol et la hauteur autorisées.</p>
--	--	--

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 43 zone UEb

<p>Article 14</p> <p>C.O.S.</p> <p>Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement</p>	<p>Le C.O.S. est fixé à 0,25.</p> <p>Toutefois, il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le COS permet d'éviter une trop forte densification ce qui risquerait de dénaturer le quartier. Il est cohérent avec l'emprise au sol et la hauteur autorisées.</p>
--	--	---

du Plan local d'urbanisme (PLU).		
----------------------------------	--	--

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 45 zone UEc

Article 14 C.O.S.	Le C.O.S. est fixé à 0,2 Rappel : pour le calcul du COS est comptée dans la surface de l'unité foncière, la partie de l'unité foncière éventuellement située en dehors de la clôture : exemple la moitié des avenues et chaussées de desserte bordant les terrains.	Le COS permet d'éviter une trop forte densification ce qui risquerait de dénaturer le quartier. Il est cohérent avec l'emprise au sol et la hauteur autorisées.
-----------------------------	--	---

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 47 zone UEc

Article 14 C.O.S.	Le C.O.S. est fixé à 0,2 Rappel : pour le calcul du COS est comptée dans la surface de l'unité foncière, la partie de l'unité foncière éventuellement située en dehors de la clôture : exemple la moitié des avenues et chaussées de desserte bordant les terrains.	Le COS permet d'éviter une trop forte densification ce qui risquerait de dénaturer le quartier. Il est cohérent avec l'emprise au sol et la hauteur autorisées.
Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).		

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 47 zone UF

Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de C.O.S.	Le COS n'est pas un outil adapté aux constructions à usage d'activités. Les règles d'emprise au sol et de hauteur permettent de gérer les gabarits de manière satisfaisante.
-----------------------------	-----------------------------	--

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 49 zone UF

Article 14 C.O.S. Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).	 Il n'est pas fixé de C.O.S.	 Le COS n'est pas un outil adapté aux constructions à usage d'activités. Les règles d'emprise au sol et de hauteur permettent de gérer les gabarits de manière satisfaisante.
--	--	---

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 49 zone ULa

Article 14 C.O.S.	 Il n'est pas fixé de C.O.S.	 Il n'est pas fixé de COS car il s'agit d'un outil peu adapté aux équipements publics.
---------------------------------	-------------------------------------	---

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 51 zone ULa

Article 14 C.O.S. Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).	 Il n'est pas fixé de C.O.S.	 Il n'est pas fixé de COS car il s'agit d'un outil peu adapté aux équipements publics.
--	--	--

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 51 zone ULb

Article 14 C.O.S.	 Il n'est pas fixé de C.O.S.	 Il n'est pas fixé de COS car les règles d'emprise et de hauteur sont suffisantes pour encadrer le futur projet, le COS étant par ailleurs un outil peu adapté aux équipements publics.
---------------------------------	-------------------------------------	--

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 53 ULb

<p>Article 14</p> <p>C.O.S.</p> <p>Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).</p>	<p>Il n'est pas fixé de C.O.S.</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS car les règles d'emprise et de hauteur sont suffisantes pour encadrer le futur projet, le COS étant par ailleurs un outil peu adapté aux équipements publics.</p>
---	---	--

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 53 zone N

<p>Article 14</p> <p>C.O.S.</p>	<p>Il n'est pas fixé de C.O.S.</p>	<p>C'est l'emprise au sol et la hauteur qui permettent de maîtriser les gabarits et les formes urbaines.</p>
--	------------------------------------	--

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 55 zone N

<p>Article 14</p> <p>C.O.S.</p> <p>Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).</p>	<p>Il n'est pas fixé de C.O.S.</p>	<p>C'est l'emprise au sol et la hauteur qui permettent de maîtriser les gabarits et les formes urbaines.</p>
---	---	---

c. Modifications apportées en zone UAc

Les modifications présentées ci-après permettent la prise en compte de l'évolution du projet prévu sur les parcelles n°AC0077 et AC0082 situées au n°9 rue Yves Cariou en zone UAc afin de permettre la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées en remplacement d'une résidence d'habitation en accession à la propriété. Les règles et les justifications correspondantes dans la partie 2b du rapport de présentation sont modifiées en conséquence.

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 32 zone UAc		
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter dans les polygones de constructibilité définis au document graphique, hormis les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones de constructibilité. Les éléments de saillies (de type balcon, corniche) et les infrastructures pourront dépasser du périmètre des polygones de constructibilité dans une limite de 2m de débord par rapport à la façade.</p> <p>Les constructions (y compris en sous-sol) doivent être implantées en retrait de l'alignement.</p> <p>La marge de retrait par rapport à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade.</p>	<p>La définition de polygones permet d'encadrer de manière précise l'implantation des futures constructions afin de ménager les vues sur le stade et sur l'étang. A l'intérieur de chaque polygone, il est laissé une assez grande liberté pour l'organisation des constructions. La règle de retrait est la règle classique de retrait minimum, elle jouera peu car les limites sur les voies et emprises publiques sont éloignées des polygones.</p>
La proposition de modification du Rapport de Présentation page 32 UAc		
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions y compris les éléments de saillies (de type balcon, corniche) doivent s'implanter dans les polygones de constructibilité définis au document graphique, hormis les infrastructures et les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones de constructibilité. Les éléments de saillies (de type balcon, corniche) et les infrastructures pourront dépasser du périmètre des polygones de constructibilité dans une limite de 2m de débord par rapport à la façade.</p> <p>Les constructions (y compris en sous-sol) doivent être implantées en</p>	<p>La définition de polygones permet d'encadrer de manière précise l'implantation des futures constructions afin de ménager les vues sur le stade et sur l'étang. A l'intérieur de chaque polygone, il est laissé une assez grande liberté pour l'organisation des constructions. La règle de retrait est la règle classique de retrait minimum, elle jouera peu car les limites sur les voies et emprises publiques sont éloignées des polygones.</p> <p>Les sous-sols peuvent être réalisés jusqu'à l'alignement afin d'augmenter la capacité des parkings souterrains et répondre</p>

	<p>retrait de l'alignement.</p> <p>La marge de retrait par rapport à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade.</p> <p>Les constructions en sous-sol peuvent être implantées à l'alignement.</p>	<p>aux besoins supérieurs en matière de stationnement dans ce secteur de résidences ou d'immeubles collectifs.</p>
--	---	--

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 32 zone UAc		
<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter dans les polygones de constructibilité définis au document graphique, hormis les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones de constructibilité. Les éléments de saillies (de type balcon, corniche) et les infrastructures pourront dépasser du périmètre des polygones de constructibilité dans une limite de 2m de débord par rapport à la façade.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les limites séparatives mais uniquement si la façade ne comporte aucune baie, - ou en retrait des dites limites. <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite.</p>	<p>La définition de polygones permet d'encadrer de manière précise l'implantation des futures constructions afin de ménager les vues sur le stade et sur l'étang. A l'intérieur de chaque polygone, il est laissé une assez grande liberté pour l'organisation des constructions. La règle de retrait est la règle classique de retrait minimum, elle jouera peu car les limites séparatives sont relativement éloignées des polygones</p>
La proposition de modification du Rapport de Présentation pages 32/33 zone UAc		
<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions y compris les éléments de saillies (de type balcon, corniche) doivent s'implanter dans les polygones de constructibilité définis au document graphique, hormis les infrastructures et les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones de constructibilité. Les éléments de saillies (de type balcon, corniche) et</p>	<p>La définition de polygones permet d'encadrer de manière précise l'implantation des futures constructions afin de ménager les vues sur le stade et sur l'étang. A l'intérieur de chaque polygone, il est laissé une assez grande liberté pour l'organisation des constructions. La règle de retrait est la règle classique de retrait minimum,</p>

	<p>les infrastructures pourront dépasser du périmètre des polygones de constructibilité dans une limite de 2m de débord par rapport à la façade.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les limites séparatives mais uniquement si la façade ne comporte aucune baie, - ou en retrait des dites limites. <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite.</p>	<p>elle jouera peu car les limites séparatives sont relativement éloignées des polygones</p>
--	---	---

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 33 zone UAc		
Article 10 Hauteur	<p>La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 12 m, soit R+1+C ou R+1+un étage en attique. Toutefois, pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 2, 60 m.</p>	<p>Cette hauteur correspond à la hauteur des immeubles collectifs environnants, elle permet une bonne insertion des gabarits dans le paysage.</p>
La proposition de modification du Rapport de Présentation page 33 zone UAc		
Article 10 Hauteur	<p>La hauteur totale d'une construction, par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 12 m 13,50 m, soit R+1+C ou R+1+un étage en attique. Toutefois, pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 2, 60 m.</p>	<p>Cette hauteur correspond à la hauteur des immeubles collectifs environnants, elle permet une bonne insertion des gabarits dans le paysage.</p> <p>La zone UAc doit pouvoir accueillir un projet de résidence services pour personnes âgées. Compte-tenu de la nature du futur établissement qui nécessite une hauteur de rez-de-chaussée plus importante qu'un bâtiment d'habitation classique, il est nécessaire de fixer la hauteur maximale des constructions à 13,5 mètres.</p>

d. Suppression de la règle de retrait pour les extensions d'un volume bâti existant implanté dans les marges de retrait

La règle de retrait pour les extensions de bâti existant et implanté en tout ou partie dans la marge de retrait et situé en vis-à-vis d'une construction implantée en limite séparative, cette construction ne comportant pas de baie, est supprimée. En effet, cette règle correspond à des cas particuliers très peu fréquents et il n'est pas souhaitable d'encourager l'extension des bâtis ne respectant pas la marge de retrait. La règle et les justifications correspondantes dans la partie 2b du rapport de présentation sont supprimées en conséquence.

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 29/30 zone UAb		
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	(...) Toutefois dans le cas d'une extension d'un volume bâti existant situé vis-à-vis d'une façade sans ouverture du bâtiment existant voisin en limite séparative, l'extension est autorisée dans le prolongement du volume existant, y compris dans la marge de retrait, sur une profondeur maximum de 10 mètres calculée depuis le bâtiment existant à agrandir.	(...)
La proposition de modification du Rapport de Présentation page 30 zone UAb		
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	(...) Toutefois dans le cas d'une extension d'un volume bâti existant situé vis-à-vis d'une façade sans ouverture du bâtiment existant voisin en limite séparative, l'extension est autorisée dans le prolongement du volume existant, y compris dans la marge de retrait, sur une profondeur maximum de 10 mètres calculée depuis le bâtiment existant à agrandir.	(...)

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 36 zone UEa et UEa		
Article 7 Implantation par rapport aux limites	(...) 7.3 Dans tous les cas, lors d'une extension d'un volume bâti existant, situé en vis-à-vis d'une façade sans ouverture d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur la parcelle	(...) Cette règle donne une certaine souplesse pour l'extension des constructions existantes implantées en tout ou partie

séparatives	voisine, l'extension de ce volume est autorisée dans le prolongement du volume existant, y compris dans les marges de retrait fixées aux alinéas précédents, sur une profondeur maximum de 10 mètres calculée depuis le bâtiment existant à agrandir. (...)	dans la marge de retrait. (...)
La proposition de modification du Rapport de Présentation page 37 zones UEa et UEa		
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	(...) 7.3 Dans tous les cas, lors d'une extension d'un volume bâti existant, situé en vis-à-vis d'une façade sans ouverture d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur la parcelle voisine, l'extension de ce volume est autorisée dans le prolongement du volume existant, y compris dans les marges de retrait fixées aux alinéas précédents, sur une profondeur maximum de 10 mètres calculée depuis le bâtiment existant à agrandir. (...)	(...) Cette règle donne une certaine souplesse pour l'extension des constructions existantes implantées en tout ou partie dans la marge de retrait. (...)

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 41 zone UEb		
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	(...) 7.3 Dans tous les cas, dans le cas d'une extension d'un volume bâti existant, situé en vis-à-vis d'une façade sans ouverture d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur la parcelle voisine, l'extension de ce volume est autorisée dans le prolongement du volume existant, y compris dans les marges de retrait fixées aux alinéas précédents, sur une profondeur maximum de 10 mètres calculée depuis le bâtiment existant à agrandir. (...).	(...) Cette règle donne une certaine souplesse pour l'extension des constructions existantes implantées en tout ou partie dans la marge de retrait

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 42 zone UEb

<p>Article 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p align="center">(...)</p> <p>7.3 Dans tous les cas, dans le cas d'une extension d'un volume bâti existant, situé en vis-à-vis d'une façade sans ouverture d'un bâtiment existant implanté en limite séparative sur la parcelle voisine, l'extension de ce volume est autorisée dans le prolongement du volume existant, y compris dans les marges de retrait fixées aux alinéas précédents, sur une profondeur maximum de 10 mètres calculée depuis le bâtiment existant à agrandir.</p> <p align="center">(...).</p>	<p align="center">(...)</p> <p>Cette règle donne une certaine souplesse pour l'extension des constructions existantes implantées en tout ou partie dans la marge de retrait.</p>
---	--	---

e. Suppression de la déclinaison du type d'étages autorisé

La précision du type d'étage autorisé est très contraignante et ne correspond pas à tous les projets, elle est supprimée afin d'apporter un peu de souplesse dans la constitution des niveaux. Les règles et les justifications correspondantes dans la partie 2b du rapport de présentation sont modifiées en conséquence.

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 38 zone UEa et UEa

<p>Article 10</p> <p>Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m au faitage, soit un étage droit sur rez-de-chaussée avec combles aménageables pour les bâtiments principaux. - 2,60 m pour les constructions annexes. 	<p>Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement implantées dans le quartier, correspondant à un rez de chaussée, un étage et des combles aménageables, ce qui est le cas d'une grande partie des constructions existantes. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il n'est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.</p>
---	--	---

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 39 zones UEa et UEa

<p>Article 10</p> <p>Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m au faitage, soit un étage droit sur rez-de-chaussée 	<p>Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement implantées dans le quartier, correspondant à un rez de chaussée, un étage et des combles aménageables, ce qui est le cas d'une grande</p>
---	--	--

	<p>avec combles aménageables pour les bâtiments principaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,60 m pour les constructions annexes. 	<p>partie des constructions existantes. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il n'est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.</p>
--	---	---

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 42 zone UEb

Article 10 Hauteur	<p>Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m au faîtage, soit 2 étages droits sur rez-de-chaussée sans combles aménageables ou un étage droit sur rez-de-chaussée avec combles aménageables pour les bâtiments principaux, - 2,60 m pour les annexes 	<p>Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement implantées dans le quartier, correspondant à un rez de chaussée, un étage et des combles aménageables, ce qui est le cas d'une grande partie des constructions existantes. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il n'est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.</p>
------------------------------	--	---

La proposition de modification du Rapport de Présentation page 43 zone UEb

Article 10 Hauteur	<p>Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m au faîtage, soit 2 étages droits sur rez-de-chaussée sans combles aménageables ou un étage droit sur rez-de-chaussée avec combles aménageables pour les bâtiments principaux, - 2,60 m pour les annexes 	<p>Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement implantées dans le quartier, correspondant à un rez de chaussée, un étage et des combles aménageables, ce qui est le cas d'une grande partie des constructions existantes. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il n'est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.</p>
------------------------------	---	--

Les dispositions actuelles du Rapport de Présentation page 45 zone UEc

Article 10	<p>Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.</p>	<p>Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement implantées dans le quartier, correspondant à un rez de chaussée, un étage (ou parfois deux étages) et des combles</p>
-------------------	---	---

Hauteur	<p>La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 14 m au faîtage, soit deux étages droits sur rez-de-chaussée sans combles aménageables ou un rez-de-chaussée et un étage droit avec combles aménageables pour les constructions principales, - 7 m au faîtage (R + 1) pour les annexes de gardiennage, - 2,60 m pour les autres annexes. 	<p>aménageables, ce qui est le cas d'une grande partie des constructions existantes. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il n'est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.</p>
La proposition de modification du Rapport de Présentation page 47 zone UEc		
<p>Article 10</p> <p>Hauteur</p>	<p>Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 14 m au faîtage, soit deux étages droits sur rez-de-chaussée sans combles aménageables ou un rez-de-chaussée et un étage droit avec combles aménageables pour les constructions principales, - 7 m au faîtage (R + 1) pour les annexes de gardiennage, - 2,60 m pour les autres annexes. 	<p>Cette hauteur correspond au gabarit moyen des constructions actuellement implantées dans le quartier, correspondant à un rez-de-chaussée, un étage (ou parfois deux étages) et des combles aménageables, ce qui est le cas d'une grande partie des constructions existantes. Pour garantir la qualité du paysage urbain, il n'est souhaitable que cette hauteur soit maintenue.</p>

2. L'exposé des motifs et les changements apportés au règlement écrit

a. Articles 5 devenus sans objet

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale des terrains qui faisait l'objet des articles 5 du Règlement du PLU. Ces articles ne s'appliquent plus. La suppression de la règle actuelle au profit de la mention « sans objet » viendra mettre en conformité le PLU de Marnes la Coquette avec le cadre législatif en vigueur.

Article UAa5 (page 4), UAb5 (p.12), UAc5 (p.19), UF 5 (p.53), ULa 5 (p.58), ULb 5 (p.61) et N 5 (p.64) du PLU actuel

ART. UAa 5 (et UAb 5, UAc 5, UF 5, ULa 5, ULb 5, N 5) - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est fixé aucune caractéristique.

Proposition de modification Article UAa5 (p4), UAb5 (p12), UAc5 (p19), UF5 (p57), ULa5 (p62), ULb5 (p66) et N5 (p69)

ART. UAa 5 (et UAb 5, UAc 5, UF 5, ULa 5, ULb 5, N 5) - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Il n'est fixé aucune caractéristique.~~
Sans objet.

Article UEa 5 (page 26) du PLU actuel

ART. UEa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Pour être constructibles, les terrains doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Terrains existant au 31 août 1979, (date de publication du plan d'occupation des sols) ; avoir une surface de 200 m²
- En cas de détachement d'unité foncière postérieurement au 31 août 1979, (date de publication du plan d'occupation des sols) : avoir une surface minimale de 500 m²

5.2. Sur les terrains ne présentant pas les caractéristiques minimales définies dans le présent article, l'aménagement et la reconstruction des constructions existantes sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas modification de l'emplacement, de l'emprise au sol ou du volume bâti.

Proposition de modification Article UEa 5 page 27

ART. UEa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~5.1. Pour être constructibles, les terrains doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :~~

- ~~— Terrains existants au 31 août 1979, (date de publication du plan d'occupation des sols) ; avoir une surface de 200 m²~~
- ~~— En cas de détachement d'unité foncière postérieurement au 31 août 1979, (date de publication du plan d'occupation des sols) : avoir une surface minimale de 500 m²~~

~~5.2. Sur les terrains ne présentant pas les caractéristiques minimales définies dans le présent article, l'aménagement et la reconstruction des constructions existantes sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas modification de l'emplacement, de l'emprise au sol ou du volume bâti.~~

Sans objet.

Article UEb 5 (page 37) du PLU actuel

ART. UEb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes:

5.1. Terrains existants au 31 août 1979 (date de publication du Plan d'Occupation des Sols) : Surface : 200 m²

5.2. En cas de détachement d'unité foncière postérieurement au 31 août 1979 (date de publication du Plan d'Occupation des Sols) : Surface : 1 500 m²

5.3. Sur les terrains ne présentant pas les caractéristiques minimales définies dans le présent article, l'aménagement et la reconstruction des constructions existantes sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de modification de l'emplacement, de l'emprise au sol ou du volume bâti.

Proposition de modification Article UEb 5 page 39

ART. UEb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour être constructibles, les terrains doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes:~~

~~5.1. Terrains existants au 31 août 1979 (date de publication du Plan d'Occupation des Sols) : Surface : 200 m²~~

~~5.2. En cas de détachement d'unité foncière postérieurement au 31 août 1979 (date de publication du Plan d'Occupation des Sols) : Surface : 1 500 m²~~

~~5.3. Sur les terrains ne présentant pas les caractéristiques minimales définies dans le présent article, l'aménagement et la reconstruction des constructions existantes sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de modification de l'emplacement, de l'emprise au sol ou du volume bâti.~~

Sans objet.

Article UEc 5 (page 46) du PLU actuel

ART. UEc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une unité foncière doit présenter une surface minimale de 4 000 m²

Cependant pour les terrains inférieurs à 4 000 m² existant antérieurement au 31 décembre 1990, la surface précitée est ramenée à 1 500 m².

Sur les terrains ne présentant pas les caractéristiques minimales définies dans le présent article, l'aménagement et la reconstruction des constructions existantes sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas modification de l'emplacement, de l'emprise au sol ou du volume bâti.

Rappel : est compté dans la surface de l'unité foncière la partie de l'unité foncière éventuellement située en dehors de la *clôture* : exemple la moitié des avenues et chaussées de desserte bordant les terrains.

Proposition de modification Article UEc 5 page 49

ART. UEc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour être constructible, une unité foncière doit présenter une surface minimale de 4 000 m²~~

~~Cependant pour les terrains inférieurs à 4 000 m² existant antérieurement au 31 décembre 1990, la surface précitée est ramenée à 1 500 m².~~

~~Sur les terrains ne présentant pas les caractéristiques minimales définies dans le présent article, l'aménagement et la reconstruction des constructions existantes sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas modification de l'emplacement, de l'emprise au sol ou du volume bâti.~~

~~Rappel : est compté dans la surface de l'unité foncière la partie de l'unité foncière éventuellement située en dehors de la *clôture* : exemple la moitié des avenues et chaussées de desserte bordant les terrains.~~

Sans objet.

b. Modifications apportées en zone UAc

Les modifications présentées ci-après permettent la prise en compte de l'évolution du projet prévu sur les parcelles n°AC0077 et AC0082 situées au n°9 rue Yves Cariou en zone UAc afin de permettre la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées en remplacement d'une résidence d'habitation en accession à la propriété.

Modification de l'article UAc 6 pour les constructions en infrastructure: L'objectif est de permettre la réalisation des sous-sols jusqu'à l'alignement afin d'augmenter les capacités de stationnement en souterrain et répondre aux besoins supérieurs en matière de stationnement dans ce secteur de résidences ou d'immeubles collectifs.

Modification des articles UAc 6 et UAc 7 sur les règles de retrait : Les règles de retrait par rapport aux voies et emprises publiques (article UAc 6) et par rapport aux limites séparatives (article UAc 7) sont définies graphiquement par les polygones de constructibilité dans lesquels les constructions doivent s'implanter. Il n'est pas nécessaire d'ajouter des règles de retrait qui viennent en contradiction avec les possibilités de construire définies graphiquement.

Modification de l'article UAc 10 : Ce type d'établissement doit pouvoir disposer d'un étage regroupant les services et les locaux techniques ce qui nécessite une hauteur plus importante qu'un immeuble d'habitation, la hauteur maximale des constructions sera portée à 13,50 m au lieu de 12 m. De plus la déclinaison par type d'étage autorisé « R+1+C ou R+1+un étage en attique » est supprimée.

Modification de l'article UAc 13 : L'augmentation du pourcentage traité en espace vert (35% initial porté à 40%) permettra une meilleure intégration du projet dans son environnement.

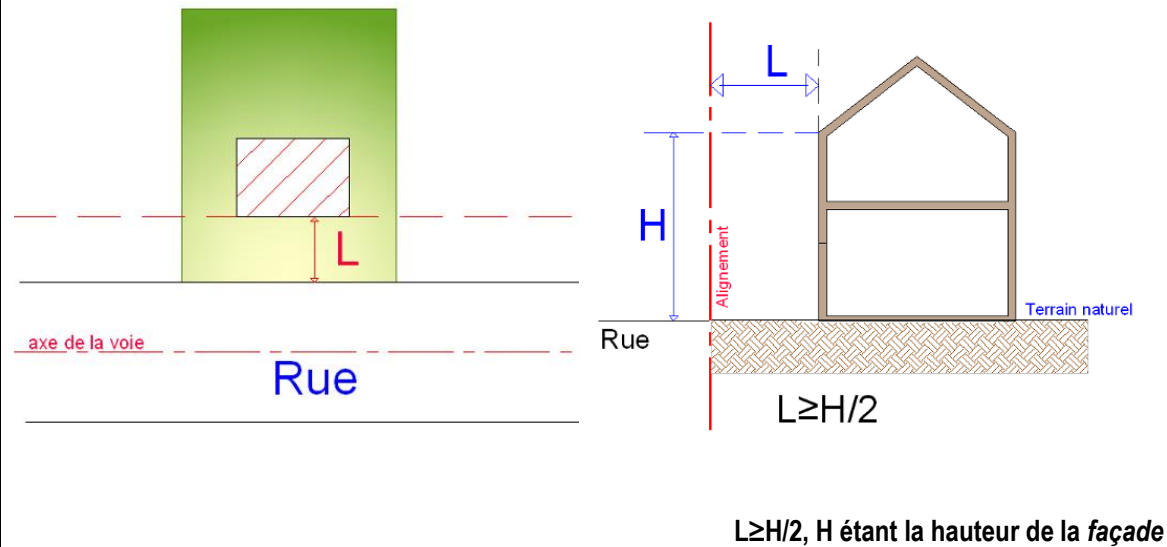
Les modifications apportées aux articles 5, 12 et 14 de la zone UAc ne sont pas propres au projet de la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées et sont présentées en conséquence dans les paragraphes « a - Articles 5 devenus sans objet », « g - Mise en compatibilité des articles 12 Stationnement du règlement avec le PDUIF » et « h - Articles 14 Coefficient d'occupation du sol devenus sans objet » du présent rapport de présentation.

ART. UAc 6-. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones de constructibilité définis au document graphique, hormis les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones de constructibilité. Les éléments de saillies (de type balcon, corniche) et les infrastructures pourront dépasser du périmètre des polygones de constructibilité dans une limite de 2m de débord par rapport à la façade.

Les constructions (y compris en sous-sol) doivent être implantées en retrait de l'*alignement*.

La *marge de retrait* par rapport à l'*alignement* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la *façade*.



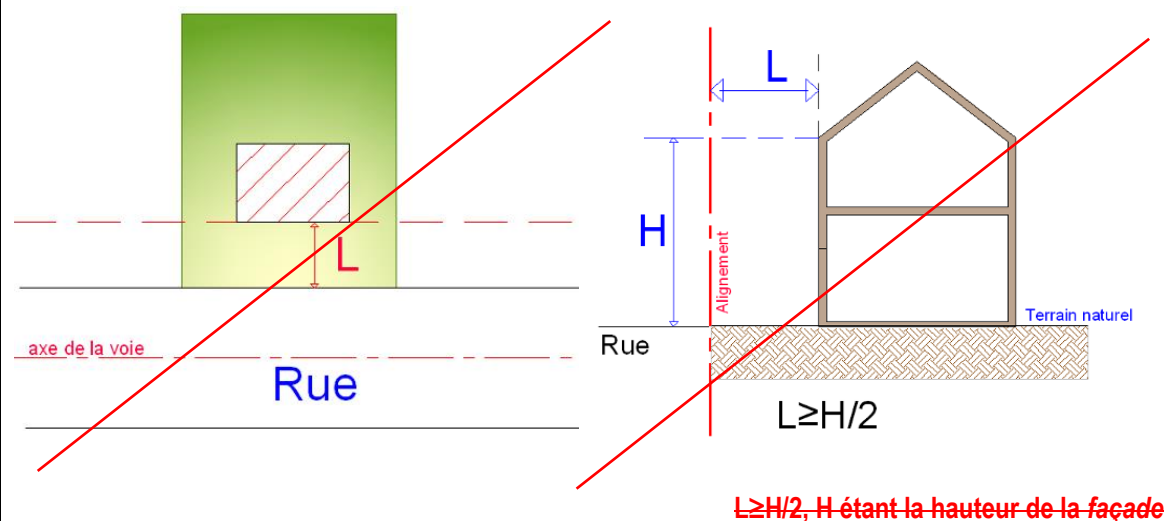
ART. UAc 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions y compris les éléments de saillies (de type balcon, corniche) doivent s'implanter dans les polygones de constructibilité définis au document graphique, hormis les infrastructures et les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones de constructibilité. ~~Les éléments de saillies (de type balcon, corniche) et les infrastructures pourront dépasser du périmètre des polygones de constructibilité dans une limite de 2m de débord par rapport à la façade.~~

~~Les constructions (y compris en sous-sol) doivent être implantées en retrait de l'alignement.~~

~~La marge de retrait par rapport à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade.~~

Les constructions en sous-sol peuvent être implantées à l'alignement.



Article UAc7 (page 20) du PLU actuel

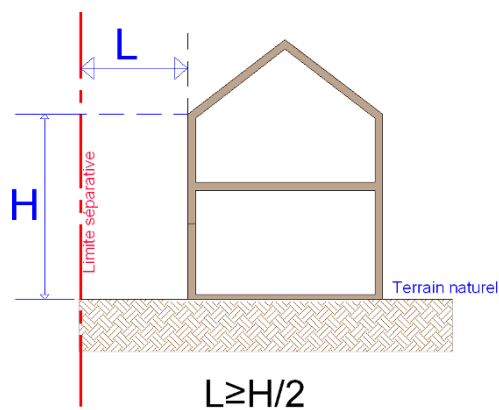
ART. UAc 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter dans les polygones de constructibilité définis au document graphique, hormis les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones de constructibilité. Les éléments de saillies (de type balcon, corniche) et les infrastructures pourront dépasser du périmètre des polygones de constructibilité dans une limite de 2m de débord par rapport à la façade.

Les constructions peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives mais uniquement si la *façade* ne comporte aucune baie,
- ou en retrait des dites limites.

En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la *façade* en vis-à-vis de la limite.



$L \geq H/2$, H étant la hauteur de la *façade*

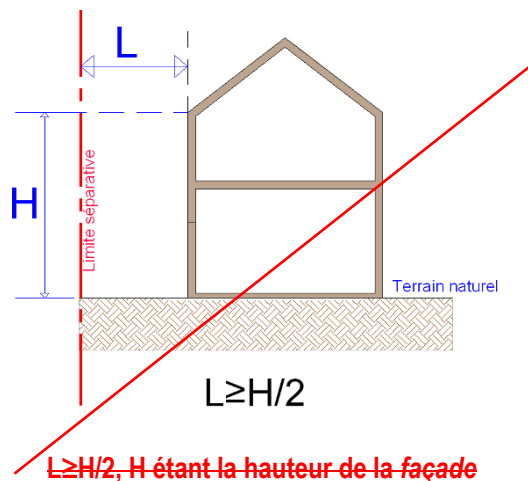
ART. UAc 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions y compris les éléments de saillies (de type balcon, corniche) doivent s'implanter dans les polygones de constructibilité définis au document graphique, hormis les infrastructures et les constructions annexes (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères) qui pourront s'implanter en dehors des polygones de constructibilité. ~~Les éléments de saillies (de type balcon, corniche) et les infrastructures pourront dépasser du périmètre des polygones de constructibilité dans une limite de 2m de débord par rapport à la façade.~~

~~Les constructions peuvent être implantées :~~

- ~~— sur les limites séparatives mais uniquement si la façade ne comporte aucune baie,~~
- ~~— ou en retrait des dites limites.~~

~~En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite.~~



Article UAc10 (page 22) du PLU actuel

ART. UAc 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, par rapport au *terrain naturel*, ne peut excéder 12 m, soit R+1+C ou R+1+un étage en attique. Toutefois, pour les *constructions annexes* (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères), la hauteur maximale est fixée à 2,60 m.

La hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction, cheminées et éléments de superstructures exclus.

Proposition de modification Article UAc10 page 22

ART. UAc 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, par rapport au *terrain naturel*, ne peut excéder **13,50 m** ~~12 m, soit R+1+C ou R+1+un étage en attique~~. Toutefois, pour les *constructions annexes* (enclos ou abris destinés aux ordures ménagères), la hauteur maximale est fixée à 2,60 m.

La hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction, cheminées ~~et éléments de superstructures~~, **édicules techniques et acrotères** exclus.

Article UAc13 (page 24) du PLU actuel

ART. UAc 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

35% au moins de la surface du terrain laissée libre de toute construction doivent être traités en espaces verts avec un arbre de haute tige au minimum par tranche de 400 m² de terrain au-delà de 600 m², déduction faite des arbres remarquables conservés.

Proposition de modification Article UAc13 page 25

ART. UAc 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40% au moins de la surface du terrain laissée libre de toute construction doivent être traités en espaces verts avec un arbre de haute tige au minimum par tranche de 400 m² de terrain au-delà de 600 m², déduction faite des arbres remarquables conservés.

a. Précision sur la hauteur prise en compte dans le calcul du retrait

Les articles UAa 7 et UAb 7 sont incomplets. Il manque la précision du point de repère pour le calcul des retraits d'une façade avec baie. L'ajout d'une phrase et d'un schéma indiquant que H est compté à l'égout du toit pour les façades avec baies permet de clarifier l'application de ces articles.

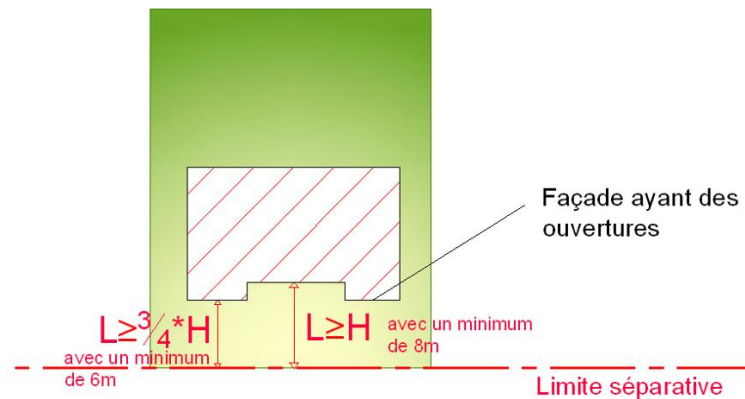
Article UAa7 (page 5) et UAb7 (p12) du PLU actuel

ART. UAa 7 (et UAb 7)- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* par rapport à la limite séparative doit être au moins égale :

- si la *façade* en vis à vis de la limite comporte des *ouvertures créant des vues directes*
 - o à la hauteur de la *façade* en vis-à-vis de la limite, mesurée au milieu de cette *façade* avec un minimum de 8 m
 - o et aux 3/4 de la hauteur de cette *façade* mesurée en tout point, avec un minimum de 6 m



(...)

Proposition de modification Articles UAa7 (p5) et UAb7 (p12)

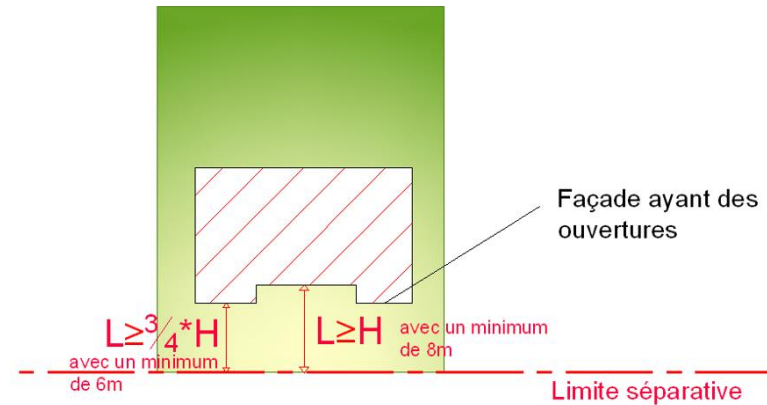
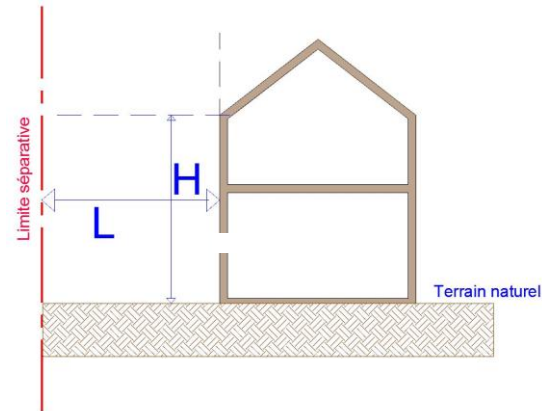
ART. UAa 7 (et UAb 7)- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* par rapport à la limite séparative doit être au moins égale :

- si la *façade* en vis à vis de la limite comporte des *ouvertures créant des vues directes*
 - o à la hauteur de la *façade* en vis-à-vis de la limite, mesurée au milieu de cette *façade* avec un minimum de 8 m
 - o et aux 3/4 de la hauteur de cette *façade* mesurée en tout point, avec un minimum de 6 m

La hauteur est mesurée à l'égout du toit.



(...)

b. Harmonisation des règles sur la hauteur prise en compte dans le calcul du retrait

Le point de repère du calcul des retraits de la façade par rapport à la limite séparative diffère selon qu'il s'agisse d'une façade sans baie (Hauteur comptée au faitage) ou avec baie (Hauteur comptée à l'égout du toit) Il s'agit d'harmoniser le point de référence entre les deux situations pour assurer une cohérence d'ensemble et choisir comme point de référence celui de la hauteur comptée à l'égout du toit.

Articles UEa7 (page 28), UEb7 (p.38) du PLU actuel

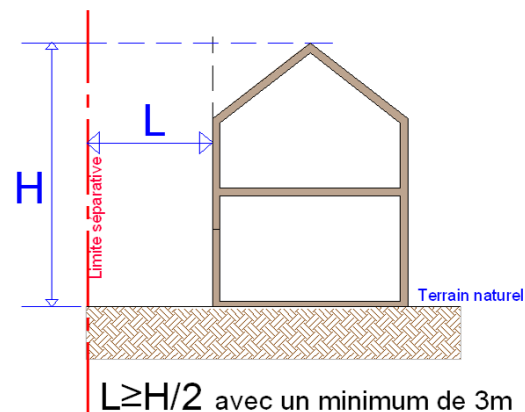
ART. UEa 7 (et UEb 7) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nota: Pour l'application du présent article, en cas de pignons supportant les toitures à pentes implantés en vis-à-vis de la limite séparative, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faitage et l'égout du toit.

(...)

- En cas d'implantation en retrait, elles doivent respecter les marges de retrait suivantes :
 - Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues directes*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point, par rapport au *terrain*

naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



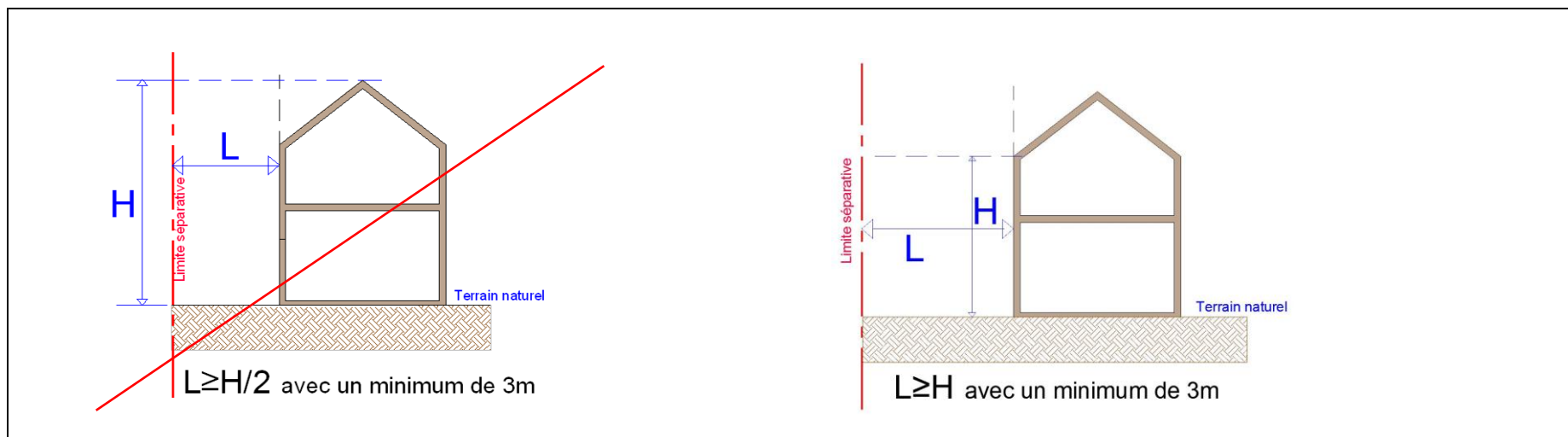
Proposition de modification Articles UEa7 (page 28/29), UEb7 (p40)

ART. UEa 7 (et UEb 7) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Nota: Pour l'application du présent article, en cas de pignons supportant les toitures à pentes implantés en vis-à-vis de la limite séparative, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.~~

(...)

- En cas d'implantation en retrait, elles doivent respecter les marges de retrait suivantes :
 - Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues directes*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point, par rapport au *terrain naturel*, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



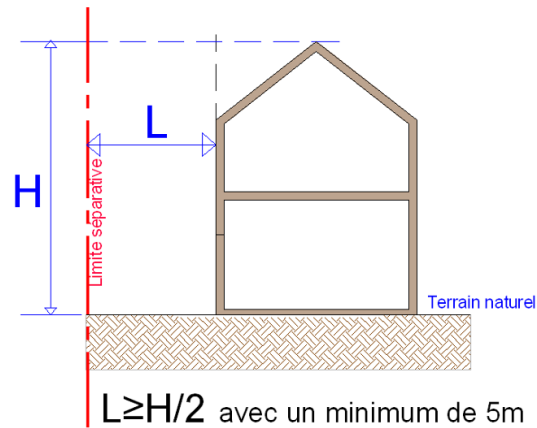
Articles UEc7 (p 47) du PLU actuel

ART. UEc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Nota: Pour l'application du présent article, en cas de pignons supportant les toitures à pentes implantés en vis-à-vis de la limite séparative, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

7 .1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les règles de retrait suivantes :

- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues directes*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point, par rapport au *terrain naturel*, sans pouvoir être inférieure à 5 m.



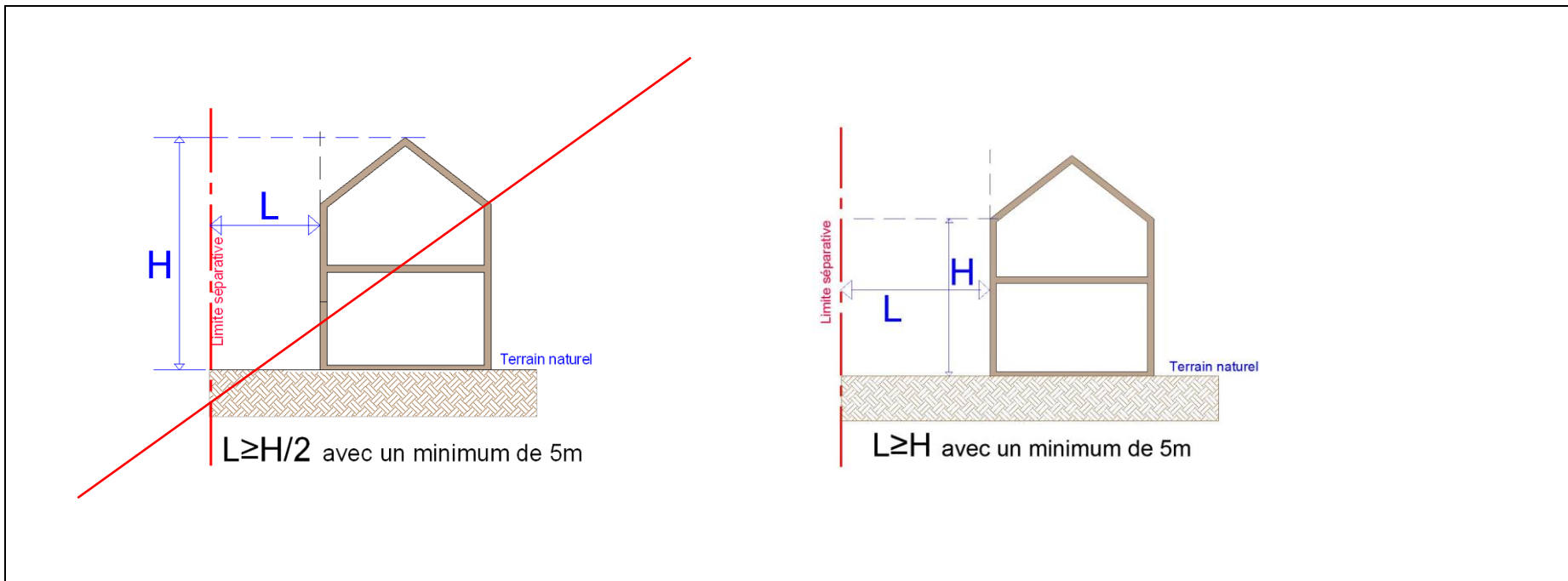
Proposition de modification Article UEc7 page 50

ART. UEc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Nota: Pour l'application du présent article, en cas de pignons supportant les toitures à pentes implantés en vis-à-vis de la limite séparative, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.~~

7.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les règles de retrait suivantes :

- Si la *façade* ne comporte pas d'*ouvertures créant des vues directes*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction par rapport à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction en ce point, par rapport au *terrain naturel*, sans pouvoir être inférieure à 5 m.



c. Suppression de la règle de retrait pour les extensions d'un volume bâti existant implanté dans les marges de retrait

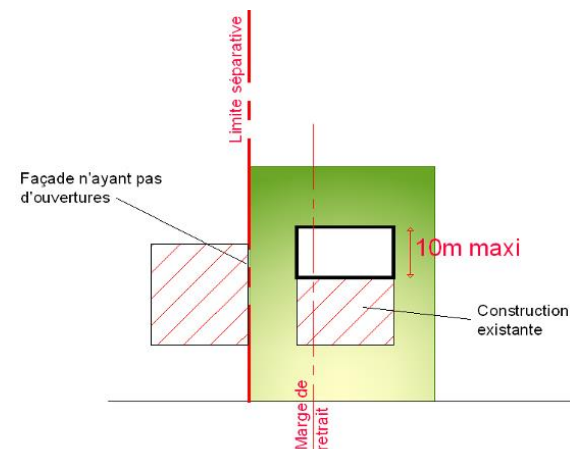
La règle de retrait pour les extensions de bâti existant et implanté en tout ou partie dans la marge de retrait et situé en vis-à-vis d'une construction implantée en limite séparative, cette construction ne comportant pas de baie, est supprimée. En effet, cette règle correspond à des cas particuliers très peu fréquents et il n'est pas souhaitable d'encourager l'extension des bâtis ne respectant pas la marge de retrait.

Articles UAb7 (page 13) du PLU actuel

ART. UAb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

Toutefois dans le cas d'une extension d'un volume bâti existant situé vis-à-vis d'une *façade sans ouverture* de la construction existant voisin en limite séparative, l'extension est autorisée dans le prolongement du volume existant, y compris dans la *marge de retrait*, sur une profondeur maximum de 10 m calculée depuis la construction existante à agrandir.

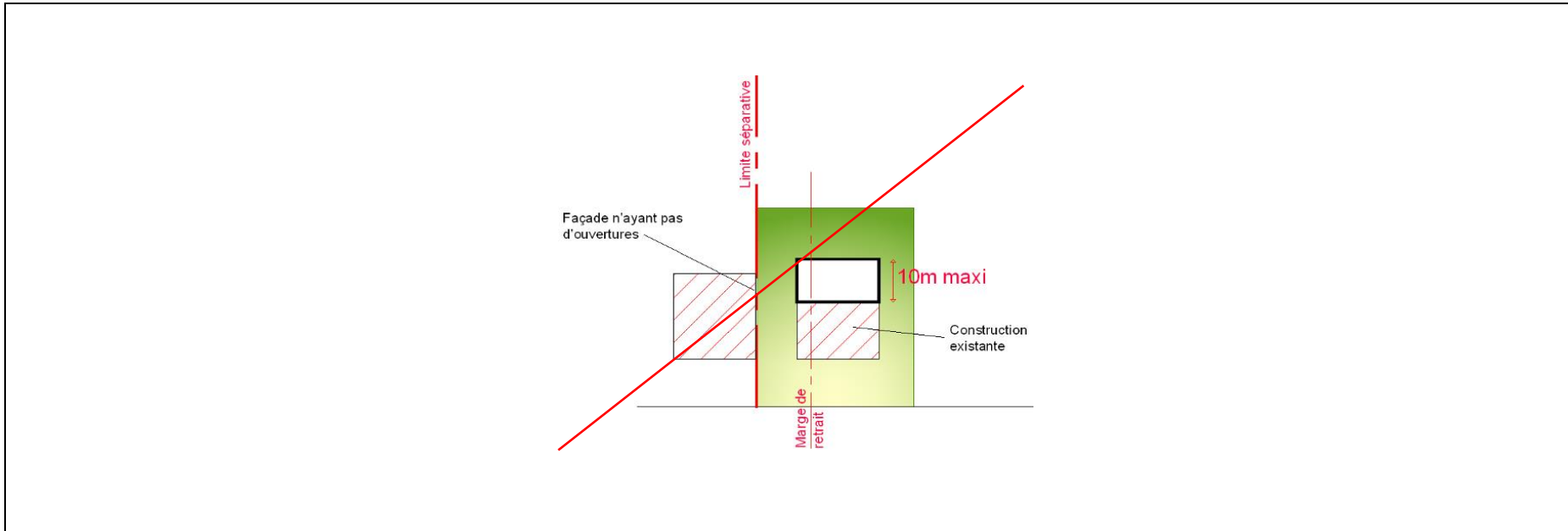


Proposition de modification Articles UAb7 page 13

ART. UAb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

~~Toutefois dans le cas d'une extension d'un volume bâti existant situé vis-à-vis d'une façade sans ouverture de la construction existant voisin en limite séparative, l'extension est autorisée dans le prolongement du volume existant, y compris dans la marge de retrait, sur une profondeur maximum de 10 m calculée depuis la construction existante à agrandir.~~



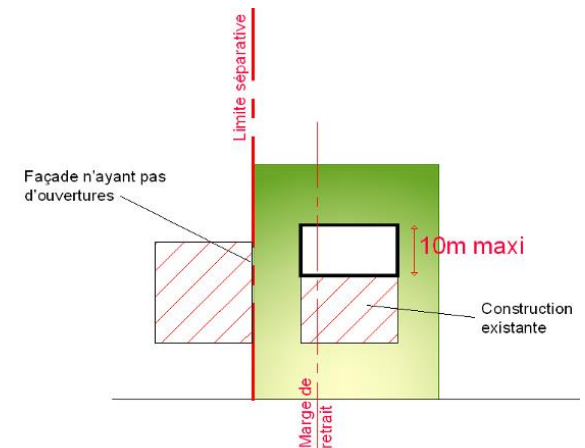
Articles UEa7.3 (page 30), UEb7.3 (p.40) du PLU actuel

ART. UEa 7 (et UEb 7)- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

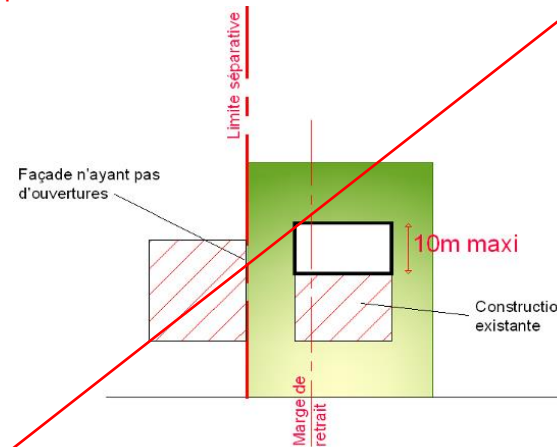
7.3 Dans tous les cas, dans le cas d'une extension d'un volume bâti existant, situé en vis-à-vis d'une *façade sans ouverture* d'une construction existante implantée en limite séparative sur la parcelle voisine, l'extension de ce volume est autorisée dans le prolongement du volume existant, y compris dans les marges de retrait fixées aux alinéas précédents, sur une profondeur maximum de 10 mètres calculée depuis la construction existante à agrandir.

(...)



ART. UEa 7 (et UEb 7)- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~(...) 7.3 Dans tous les cas, dans le cas d'une extension d'un volume bâti existant, situé en vis-à-vis d'une façade sans ouverture d'une construction existante implantée en limite séparative sur la parcelle voisine, l'extension de ce volume est autorisée dans le prolongement du volume existant, y compris dans les marges de retrait fixées aux alinéas précédents, sur une profondeur maximum de 10 mètres calculée depuis la construction existante à agrandir.~~



(...)

~~7.4 7.3 (...)~~

~~7.5 7.4 (...)~~

~~7.6 7.5 (...)~~

f. Suppression de la déclinaison du type d'étages autorisé

La précision du type d'étages autorisé est très contraignante et ne correspond pas à tous les projets, elle est supprimée afin d'apporter un peu de souplesse dans la constitution des niveaux.

Article UEa 10 du règlement (page 32) du PLU actuel

ART. UEa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:

- 10 m au faîtage, soit un étage droit sur rez-de-chaussée avec *combles* aménageables pour les constructions principales.
- 2,60 m pour les *constructions annexes*.

(...)

Proposition de modification de l'Article UEa 10 page 33

ART. UEa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:

- 10 m au faîtage, ~~soit un étage droit sur rez-de-chaussée avec *combles* aménageables~~ pour les constructions principales.
- 2,60 m pour les *constructions annexes*.

(...)

Article UEb 10 du règlement (page 41) du PLU actuel

ART. UEb 10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:

- 10 m au faîtage, soit 2 étages droits sur rez-de-chaussée sans *combles* aménageables ou un étage droit sur rez-de-chaussée avec *combles* aménageables pour les constructions principaux,

- 2,60 m pour les annexes

Proposition de modification de l'Article UEb 10 page 44

ART. UEb 10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes ne peut dépasser:

- 10 m au faîtage, ~~soit 2 étages droits sur rez-de-chaussée sans combles aménageables ou un étage droit sur rez-de-chaussée avec combles aménageables~~ pour les constructions principaux,
- 2,60 m pour les annexes.

Article UEc 10 du règlement (page 49) du PLU actuel

ART. UEc 10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser:

- 14 m au faîtage, soit deux étages droits sur rez-de-chaussée sans *combles* aménageables ou un rez-de-chaussée et un étage droit avec *combles* aménageables pour les constructions principales,
- 7 m au faîtage (R + 1) pour les annexes de gardiennage,
- 2,60 m pour les autres annexes

Proposition de modification de l'Article UEc 10 page 52

ART. UEc 10-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont mesurées en tout point par rapport au *terrain naturel*.

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser:

- 14 m au faîtage, ~~soit deux étages droits sur rez-de-chaussée sans combles aménageables ou un rez-de-chaussée et un étage droit avec combles aménageables~~ pour les constructions principales,
- 7 m au faîtage (~~R + 1~~) pour les annexes de gardiennage,

- 2,60 m pour les autres annexes.

g. Mise en compatibilité des articles 12 Stationnement du règlement avec le PDUIF

Il est nécessaire de mettre les règles de stationnement du PLU en compatibilité avec les prescriptions du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 qui établit des normes maximales pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) et des normes minimales pour le stationnement des vélos.

Par ailleurs la notion d'établissement pour les activités de services est peu précise et difficile à mettre en œuvre, elle est supprimée.

Enfin, la SHON est remplacée par la SdP (surface de plancher).

Article UAa 12 du règlement (page 9) du PLU actuel

ART.UAa 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre minimum de place à réaliser est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de *SHON* avec un minimum de 1 place par logement
- Constructions destinées aux activités de service : 2 places par tranche de 100 m² de *SHON* avec un minimum de 2 places par établissement
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'*ouvertures* et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre minimum de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

En plus des normes fixées ci-dessus, il sera prévu un local pour le stationnement des 2 roues sur la base de 1 place minimum par 100 m² de *SHON*, arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Les rampes d'accès menant au sous-sol doivent présenter un palier droit d'une longueur de 5 m au niveau de l'*alignement*.

Proposition de modification de l'Article UAa 12 page 9

ART.UAa 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre ~~minimum~~ de place à réaliser ~~pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés)~~ est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de ~~SHON~~ SdP avec un minimum de 1 place par logement
- Constructions destinées aux activités de service : 2 places ~~minimum~~ par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ SdP ~~avec un minimum de 2 places par établissement~~
- ~~Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)~~
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'*ouvertures* et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre ~~minimum~~ de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

~~En plus des normes fixées ci-dessus, il sera prévu un local pour le stationnement des 2 roues sur la base de 1 place minimum par 100 m² de SHON, arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.~~

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Les rampes d'accès menant au sous-sol doivent présenter un palier droit d'une longueur de 5 m au niveau de l'*alignement*.

Article UAb 12 du règlement (page 17) du PLU actuel

ART.UAb 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre minimum de place à réaliser est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation: 1 place par tranche de 80 m² de *SHON* avec un minimum de 1 place par logement
- Constructions destinées au commerce: 2 places par tranche de 100 m² de *SHON* avec un minimum de 2 places par commerce
- Constructions destinées à l'artisanat: 1 place par 100m² de *SHON* avec un minimum de 2 places par commerce
- Constructions destinées aux activités de service: 2 places par tranche de 100 m² de *SHON* avec un minimum de 2 places par établissement
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'*ouvertures* et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre minimum de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche (au-delà de 5 à l'unité supérieure).

En plus des normes fixées ci-dessus, il sera prévu un local pour le stationnement des 2 roues sur la base de 1 place minimum par 100 m² de *SHON*., le nombre minimum de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche (au-delà de 5 à l'unité supérieure).

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Les rampes d'accès menant au sous-sol doivent présenter un palier droit d'une longueur de 5,00 m au niveau de l'*alignement*.

Proposition de modification de l'Article UAb 12 page 17/18

ART.UAb 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre ~~minimum~~ de place à réaliser ~~pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés)~~ est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation: 1 place par tranche de 80 m² de ~~*SHON*~~ SdP avec un minimum de 1 place par logement
- Constructions destinées au commerce: 2 places par tranche de 100 m² de ~~*SHON*~~ SdP avec un minimum de 2 places par commerce
- Constructions destinées à l'artisanat: 1 place par 100m² de ~~*SHON*~~ SdP avec un minimum de 2 places par ~~commerce~~ local artisanal
- Constructions destinées aux activités de service: 2 places ~~minimum~~ par tranche de 100 m² de ~~*SHON*~~ SdP ~~avec un minimum de 2 places par établissement~~
- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun

~~structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)~~

- ~~Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.~~

~~Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre **minimum** de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche (au delà de 5 à l'unité supérieure).~~

~~En plus des normes fixées ci-dessus, il sera prévu un local pour le stationnement des 2 roues sur la base de 1 place minimum par 100 m² de SHON, arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.~~

~~En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :~~

- ~~pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;~~
- ~~pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;~~
- ~~pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;~~
- ~~pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.~~

~~Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.~~

~~Les rampes d'accès menant au sous-sol doivent présenter un palier droit d'une longueur de 5,00 m au niveau de l'*alignement*.~~

Article UAc 12 du règlement (page 23) du PLU actuel

ART.UAc 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre minimum de place à réaliser est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement

- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre minimum de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

En plus des normes fixées ci-dessus, il sera prévu un local pour le stationnement des 2 roues non motorisés sur la base de 1 place minimum par 100 m² de *SHON*, arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Les rampes d'accès menant au sous-sol doivent présenter un palier droit d'une longueur de 5 m au niveau de l'*alignement*.

Proposition de modification de l'Article UAc 12 pages 24/25

ART.UAc 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre **minimum** de place à réaliser **pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés)** est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de ~~SHON~~ SdP avec un minimum de 1 place par logement
- ~~Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)~~
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre **minimum** de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

~~En plus des normes fixées ci-dessus, il sera prévu un local pour le stationnement des 2 roues sur la base de 1 place minimum par 100 m² de *SHON*, arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.~~

~~En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :~~

- ~~pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à~~

deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Les rampes d'accès menant au sous-sol doivent présenter un palier droit d'une longueur de 5 m au niveau de l'*alignement*.

Article UEa 12 du règlement (page 35) du PLU actuel

ART.UEa 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre minimum de place à réaliser est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de *SHON* avec un minimum de 2 places par logement
- Constructions destinées au commerce : 2 places par tranche de 100 m² de *SHON* avec un minimum de 2 places par commerce
- Constructions destinées aux activités de bureaux : 2 places par tranche de 100 m² de *SHON* avec un minimum de 2 places par établissement
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : la surface consacrée au stationnement doit être au moins égale à 20% de la *SHON*

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre minimum de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

En plus des normes fixées ci-dessus, il sera prévu un local pour le stationnement des 2 roues sur la base de 1 place minimum par 100 m² de *SHON*, arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

ART.UEa 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre ~~minimum~~ de place à réaliser ~~pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés)~~ est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de ~~SHON~~ SdP avec un minimum de 2 places par logement
- Constructions destinées au commerce : 2 places par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ SdP avec un minimum de 2 places par commerce
- ~~— Constructions destinées aux activités de bureaux : 2 places par tranche de 100 m² de SHON avec un minimum de 2 places par établissement~~
- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : la surface consacrée au stationnement doit être au moins égale à 20% de la ~~SHON~~ SdP

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre ~~minimum~~ de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

~~En plus des normes fixées ci-dessus, il sera prévu un local pour le stationnement des 2 roues sur la base de 1 place minimum par 100 m² de SHON, arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.~~

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Article UEb 12 du règlement (page 44) du PLU actuel

ART.UEb 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre minimum de place à réaliser est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de *SHON* avec un minimum de 1 place par logement
- Constructions destinées au commerce : 2 places par tranche de 100 m² de *SHON* avec un minimum de 2 places par commerce
- Constructions destinées aux activités de bureaux : 2 places par tranche de 100 m² de *SHON* avec un minimum de 2 places par établissement
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : 20% de la *SHON*

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre minimum de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

En plus des normes fixées ci-dessus, il sera prévu un local pour le stationnement des 2 roues sur la base de 1 place minimum par 120 m² de *SHON*, arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Proposition de modification de l'Article UEb 12 pages 46/47

ART.UEb 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre ~~minimum~~ de place à réaliser ~~pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés)~~ est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de ~~SHON~~ SdP avec un minimum de 1 place par logement
- Constructions destinées au commerce : 2 places par tranche de 100 m² de ~~SHON~~ SdP avec un minimum de 2 places par commerce
- ~~- Constructions destinées aux activités de bureaux : 2 places par tranche de 100 m² de SHON avec un minimum de 2 places par établissement~~
- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : la surface consacrée au stationnement doit être au moins égale à 20% de la ~~SHON~~ SdP

Lorsque le calcul ci-dessus conduit à un nombre décimal, le nombre ~~minimum~~ de places à réaliser sera arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5

à l'unité supérieure.

~~En plus des normes fixées ci-dessus, il sera prévu un local pour le stationnement des 2 roues sur la base de 1 place minimum par 100 m² de SHON, arrondi à l'unité la plus proche et au-dessus de 5 à l'unité supérieure.~~

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Article UEc 12 du règlement (page 50) du PLU actuel

ART.UEc 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre minimum de place à réaliser est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Proposition de modification de l'Article UEc 12 pages 53/54

ART.UEc 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre ~~minimum~~ de place à réaliser **pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés)** est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement ~~minimum~~
- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif, etc.) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'*ouvertures* et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Toute évolution d'une construction existante doit préserver les surfaces consacrées au stationnement à l'intérieur de la propriété afin que les dispositions du présent article soient respectées.

Article UF 12 du règlement (page 55) du PLU actuel

ART.UF 12 - STATIONNEMENT

(...)

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre minimum de place à réaliser est fixé de la

manière suivante :

- Constructions destinées aux activités : 60% de la *SHON*
- Constructions destinées aux logements de fonction : 1 place par logement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la propriété privée et en dehors des voies publiques.

Les véhicules doivent entrer et sortir en marche avant.

Proposition de modification de l'Article UF 12 pages 59/60

ART.UF 12 - STATIONNEMENT

(...)

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre ~~minimum~~ de place à réaliser **pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés)** est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)
- Constructions destinées aux **autres** activités : **la surface consacrée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la ~~SHON~~ SdP**
- Constructions destinées aux logements de fonction : 1 place par logement **minimum**

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Le stationnement des véhicules **automobiles motorisés** ou des deux roues **non motorisés** correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur de la propriété privée et en dehors des voies publiques.

Les véhicules doivent entrer et sortir en marche avant.

Article ULa 12 du règlement (page 59) du PLU actuel

ART.ULa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des constructions ou installations autorisés doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre minimum de place à réaliser est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'*ouvertures* et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Proposition de modification de l'Article ULa 12 pages 63/64

ART.ULa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des constructions ou installations autorisés doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre **minimum** de place à réaliser **pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés)** est fixé de la manière suivante :

- Constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement **minimum**
- **Constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)**
- Autres catégories de constructions (constructions ou installations destinées aux services publics ou à usage d'équipement collectif) : le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'*ouvertures* et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Article ULb 12 du règlement (page 62) du PLU actuel

ART.ULb 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des constructions ou installations autorisés doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par les constructions en tenant compte de leur taille, de la fréquentation attendue, de leurs heures d'*ouvertures* et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Pour les constructions à usage d'habitation (en dehors des logements destinés aux personnes handicapées), le nombre de place sera de 2 par logement.

Proposition de modification de l'Article ULb 12 page 67

ART.ULb 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des constructions ou installations autorisés doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par les constructions en tenant compte de leur taille, de la fréquentation attendue, de leurs heures d'*ouvertures* et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Lors de toute construction nouvelle, ou de changement de destination de constructions existantes, le nombre de place à réaliser pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris 2 roues motorisés) est fixé de la manière suivante :

- Pour les constructions à usage d'habitation (en dehors des logements destinés aux personnes handicapées), le nombre de place sera de 2 par

logement minimum.

- Pour les constructions destinées à l'usage de bureaux : A moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45m² de Surface de Plancher (SdP) ; au-delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte de transport en commun structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 55m² de Surface de Plancher (SdP)

En plus des normes fixées ci-dessus pour les véhicules motorisés, il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Article N 12 du règlement (page 65) du PLU actuel

ART.N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Proposition de modification de l'Article N 12 page 70

ART.N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules **motorisés** correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera prévu un local sécurisé pour le stationnement des 2 roues non motorisés. L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à

deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3 m² ;

- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les installations liées au fonctionnement des services publics : il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places pour les visiteurs à définir en fonction des besoins.

h. Articles 14 Coefficient d'occupation du sol devenus sans objet

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a supprimé le coefficient d'occupation des sols qui faisait l'objet des articles 14 du Règlement du PLU. Ces articles ne s'appliquent plus. La suppression de la règle actuelle au profit de la mention « sans objet » viendra mettre en conformité le PLU de Marnes la Coquette avec le cadre législatif en vigueur.

Article UAa14 (page 10) du PLU actuel

ART. UAa 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40.

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Proposition de modification de l'Article UAa14 page 10

ART. UAa 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le COS est fixé à 0,40.~~

~~Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du~~

~~Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.~~

Sans objet.

Article UAb14 (page 18) du PLU actuel

ART. UAb 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,5.

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Proposition de modification Article UAb14 page 18

ART. UAb 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le COS est fixé à 0,5.~~

~~Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.~~

Sans objet.

Articles UAc14 (page 24), UF14 (p56), ULa14 (p59), ULb14 (p62), N14 (p65) du PLU actuel

ART. UAc 14 (et UF14, ULa 14, ULb 14, N 14) - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Proposition de modification Article UAc14 (p25), UF14 (p60), ULa14 (64), ULb14 (p67), N14 (p70)

ART. UAc 14 (et UF14, ULa 14, ULb 14, N 14) - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

Sans objet.

Article UEa14 (page 35) du PLU actuel

ART. UEa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UEa, le COS est fixé à 0,40.

Dans la zone UEaa, le COS est fixé à 0,50.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Proposition de modification Article UEa14 page 37

ART. UEa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Dans la zone UEa, le COS est fixé à 0,40.~~

~~Dans la zone UEaa, le COS est fixé à 0,50.~~

~~En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.~~

~~existante sur la parcelle.~~

Sans objet.

Article UEb14 (page 44) du PLU actuel

ART. UEb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,25.

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Proposition de modification Article UEb14 page 47

ART. UEb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le COS est fixé à 0,25.~~

~~Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.~~

Sans objet.

Article UEc14 (page 51) du PLU actuel

ART. UEc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,2

Rappel : pour le calcul du COS est comptée dans la surface de l'unité foncière, la partie de l'unité foncière éventuellement située en dehors de la clôture : exemple la moitié des avenues et chaussées de desserte bordant les terrains.

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Proposition de modification Article UEc14 page 54/55

ART. UEc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le COS est fixé à 0,2~~

~~Rappel : pour le calcul du COS est comptée dans la surface de l'unité foncière, la partie de l'unité foncière éventuellement située en dehors de la clôture : exemple la moitié des avenues et chaussées de desserte bordant les terrains.~~

~~Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.~~

Sans objet.

i. Suppression de définition obsolète

▪ **COS**

Conformément à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), l'article 14 d'un PLU ne s'applique plus. La définition du COS (Coefficient d'Occupation des Sols) est donc supprimée pour mettre en conformité le PLU de Marnes la Coquette avec le cadre législatif en vigueur.

Annexe du règlement (page 67) du PLU actuel

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de Surface Hors Oeuvre Nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface hors oeuvre nette pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une Surface Hors Oeuvre Nette de 200 m² (400 X 0,5 = 200).

Proposition de modification de l'Annexe du règlement page 72

COS :

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de Surface Hors Oeuvre Nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme). Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface hors oeuvre nette pour 1 m² de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une Surface Hors Oeuvre Nette de 200 m² (400 X 0,5 = 200).~~

Sans objet.

j. *Clarification ou modification de définitions*

▪ **Emprise au sol**

La définition de l'emprise au sol est précisée.

Annexe du règlement (page 67) du PLU actuel

Emprise au sol :

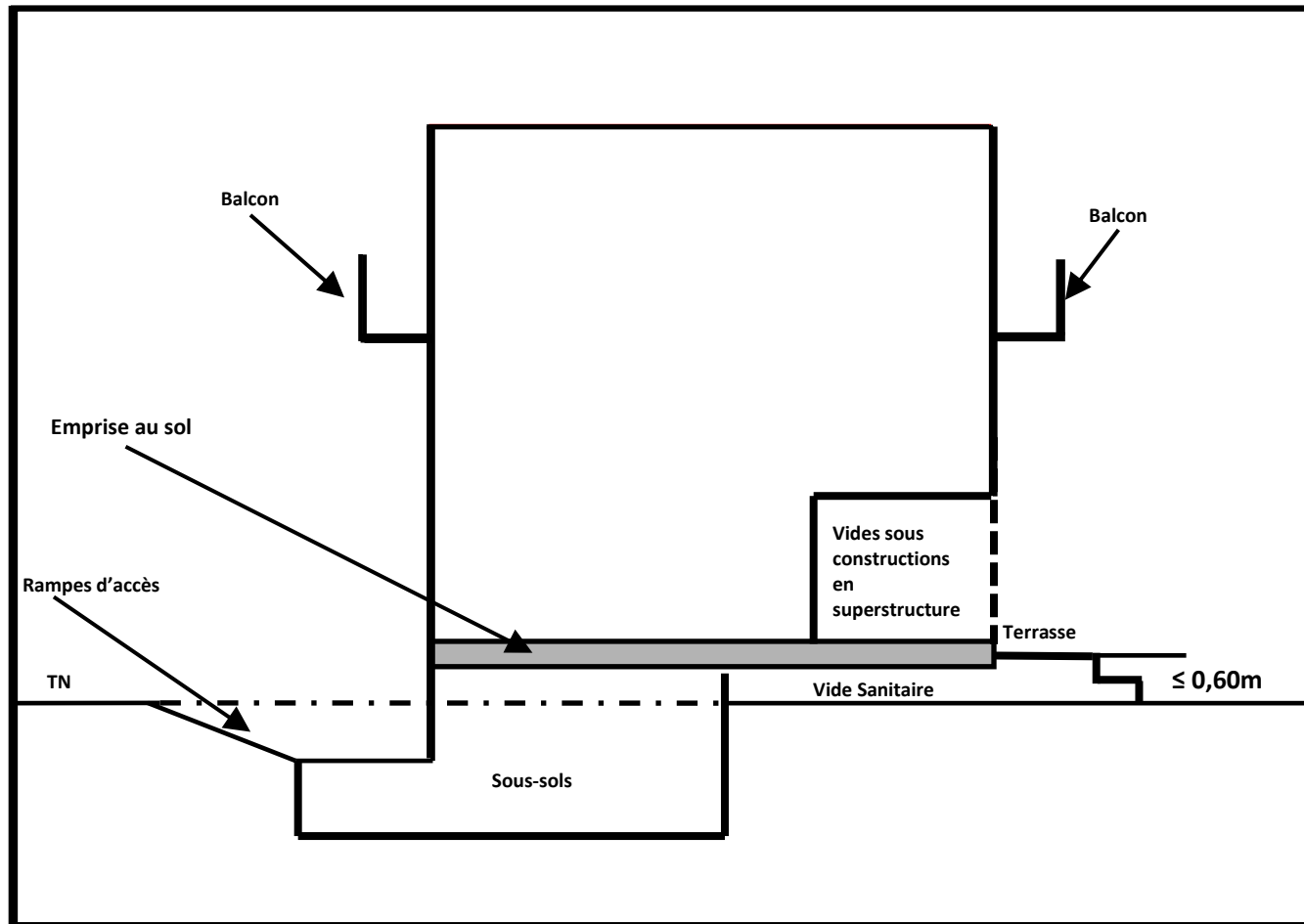
Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des constructions, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

Proposition de modification de l'Annexe du règlement page 72

Emprise au sol :

~~Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des constructions, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.~~

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques d'isolation par l'extérieur et de production d'énergie renouvelable. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les bassins, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètres à compter du terrain naturel (terrasses, terrains de tennis, rampes d'accès de parkings et garages, etc...).



Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (alignement, emplacement réservé), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Dans le cas de voies privées appartenant aux propriétaires riverains, la partie de la surface de la voie incluse dans le terrain n'est pas prise en compte dans le calcul de

l'emprise au sol (article 9).

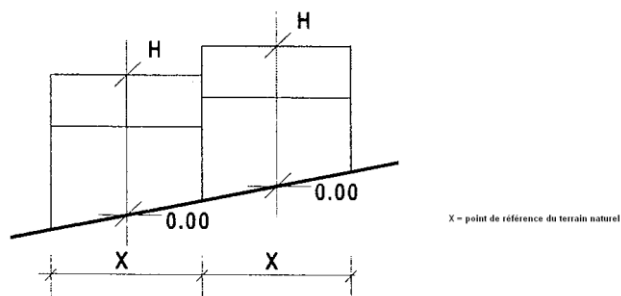
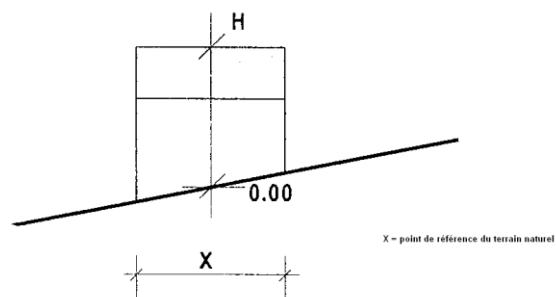
Cette définition ne se substitue pas celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations.

▪ **Hauteur et terrain naturel**

L'ajout d'une phrase explicative vient clarifier les schémas et faciliter l'application de l'article 10 de chaque zone. De plus les schémas sont simplifiés afin d'éviter toute confusion.

Annexe du règlement (page 68) du PLU actuel

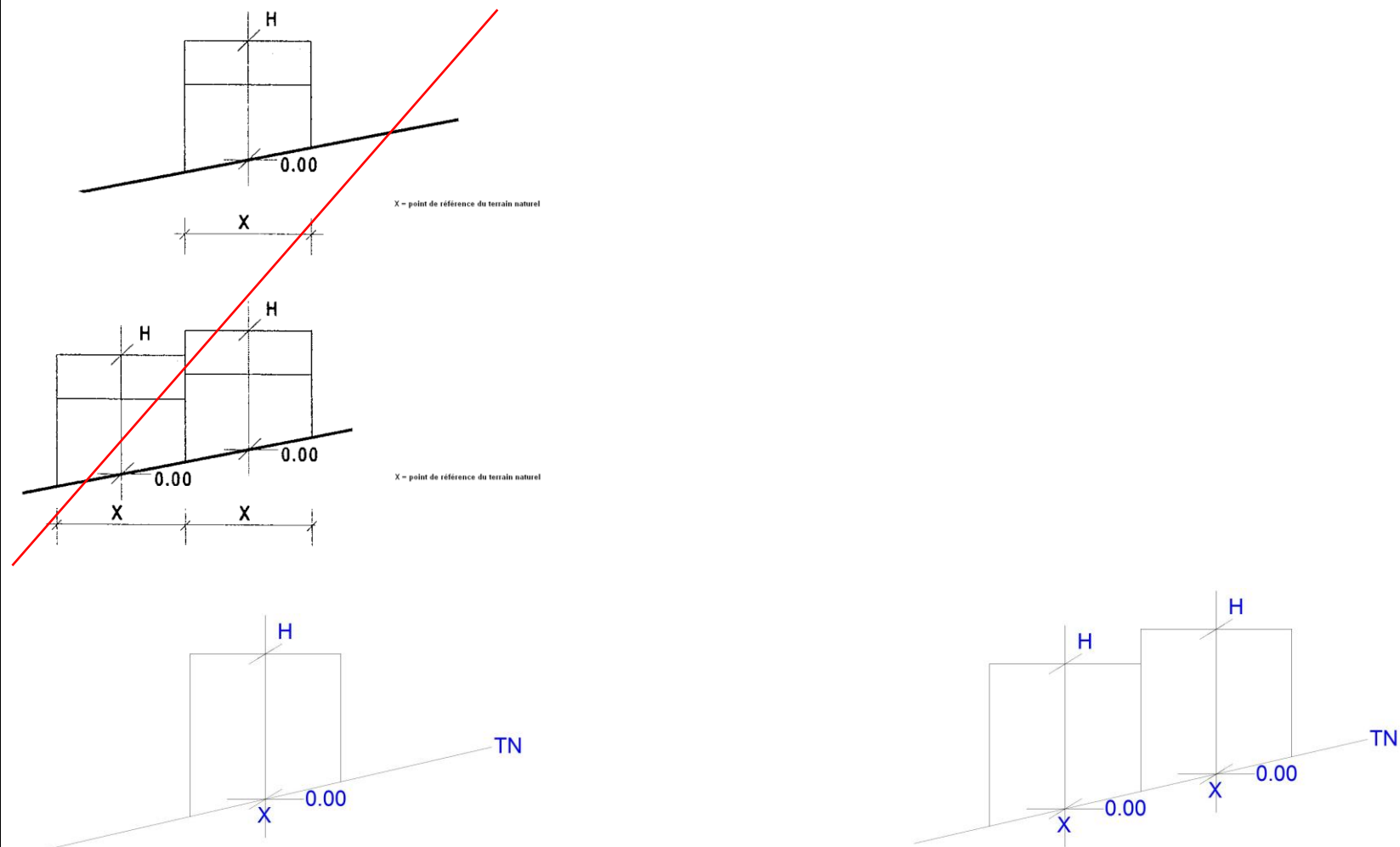
Hauteur et terrain naturel :



Proposition de modification de l'Annexe du règlement pages 73/74

Hauteur et terrain naturel :

Dans le cas d'un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au point médian de chaque partie de construction, calculée dans le sens de la pente.



- **SHON**

Depuis le 1^{er} Mars 2012, le terme Surface Hors Œuvre Nette a été remplacé par celui de Surface De Plancher. La mise à jour est nécessaire conformément à la circulaire du 03 Février 2012, qui précise les modalités d'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 Novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et de son décret d'application n°2011-2054 du 29 Décembre 2011.

Annexe du règlement (page 70) du PLU actuel

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

C'est la Surface Hors Oeuvre Nette qui correspond à la Surface Hors Oeuvre Brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 m, les garages et certains locaux en sous-sol (ces déductions sont fixées au jour d'entrée en application du PLU par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°77-739 du 7 juillet 1977).

Proposition de modification de l'Annexe du règlement page 77

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

~~C'est la Surface Hors Oeuvre Nette qui correspond à la Surface Hors Oeuvre Brute de laquelle on déduit les surfaces telles que les surfaces de plancher situées sous un plafond inférieur à 1,80 m, les garages et certains locaux en sous-sol (ces déductions sont fixées au jour d'entrée en application du PLU par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme et le décret n°77-739 du 7 juillet 1977).~~

Suite à l'ordonnance no 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011, la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est remplacée par la Surface de Plancher (SdP) qui a la définition suivante (article R111-22 du Code de l'Urbanisme) :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :










- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

3. L'exposé des motifs et des changements apportés au règlement graphique

○ **Modifications de forme**

Afin de faciliter la lecture des plans, des modifications sont apportées aux plans de zonage n°1 et 2 : actualisation du fond de plan du cadastre avec celui établi en 2015 par la DGFIP livré en 2017, modification de la légende (couleurs, symboles...), mise en couleur des différentes zones du PLU, matérialisation de la bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A13.








Les plans modifiés sont joints au dossier de présentation de la modification n°1 du PLU de la commune de Marnes-la-Coquette. Seule la nouvelle légende est présentée ci-dessous.

Légende des plans de zonage 1 et 2 du PLU actuel	
LEGENDE CARTOGRAPHIQUE	
ZONAGE	
	Limite de zone
	Polygones d'implantation
	Pignon sur lequel les balcons et saillies sont interdits
PATRIMOINE BATI ET ESPACES VERTS	
	ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)
	Espaces boisés classés (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
	Espaces paysagers ou arbres remarquables à protéger (art. L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme)
	
	Rez-de-chaussée à vocation commerciale ou artisanale (art. L.123-1 7°bis du Code de l'Urbanisme)
	Axe de l'A 13 Constructions Interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de cet axe , sauf dans les zones urbanisées (art. L.111-1 4 du Code de l'Urbanisme)





Proposition de modification de la légende des plans de zonage 1 et 2





Légende

ZONAGE

	UEc
	UAa
	UAb
	UAc
	UEa
	UEaa
	UEb

PATRIMOINE BATI ET ESPACES VERTS

	Site Patrimonial Remarquable (ex. ZPPAUP)
	Espaces boisés classés (art. L.130-1 du Code de l'Urbanisme) (devenu art. L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
	Espaces paysagers à protéger (art. L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme) (devenu art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
	Arbres remarquables à protéger (art. L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme) (devenu art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

	Rez-de-chaussée à vocation commerciale ou artisanale
	Pignon sur lequel les balcons et saillies sont interdits
	Polygones d'implantation
	Constructions interdites (art. L.111-1 4° du Code de l'Urbanisme) (devenu art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme)

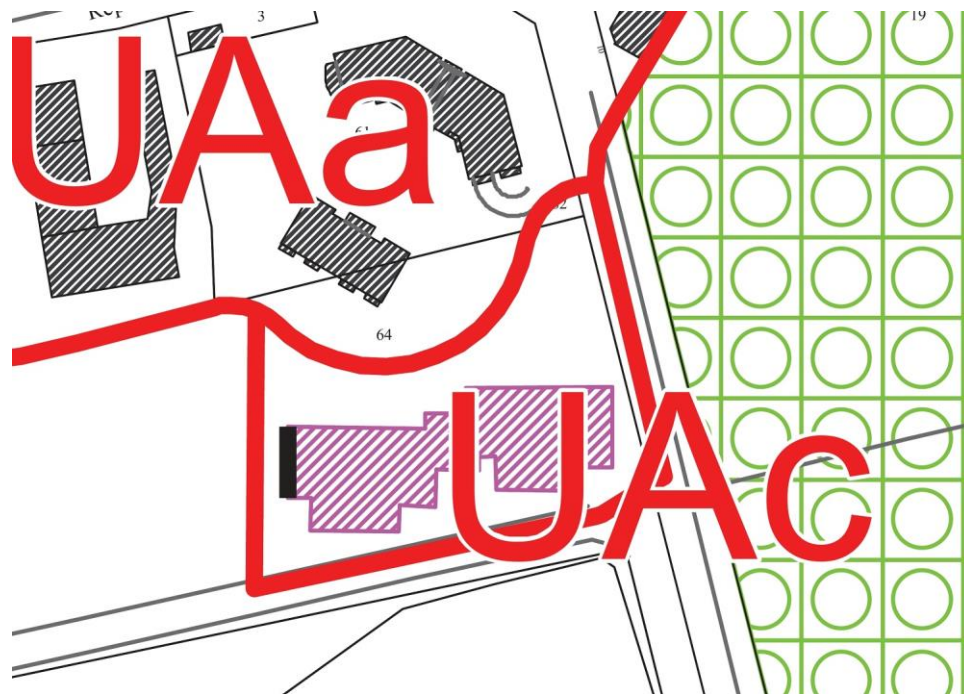
- **Modification du polygone de constructibilité de la parcelle AC0077 de la zone UAc**

Le polygone de constructibilité sur la parcelle n°AC0077 est modifié afin de permettre la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées.

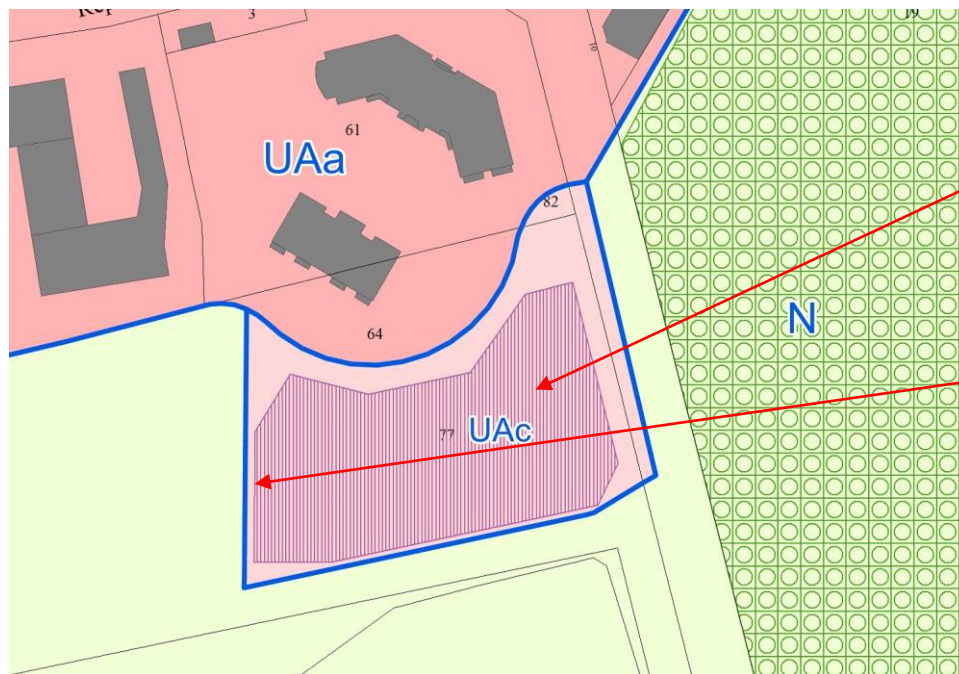
De plus, la résidence sera composée d'appartements du T1 au T3 avec une majorité de type T2 pour une population très sédentaire qui doit pouvoir profiter du cadre verdoyant qui entoure la résidence, en permettant l'aménagement de balcons sur la façade donnant sur la coulée verte, de ce fait l'interdiction de réaliser des balcons et saillies sur le mur pignon concerné (matérialisée par un trait épais noir sur le plan de zonage n°1 actuel) est supprimée.

Le plan de zonage n°1 est modifié en conséquence.

Plan de zonage 1 du PLU actuel (extrait centré sur la parcelle n°AC0077)



Proposition de modification du plan de zonage 1 (extrait centré sur la parcelle n°AC0077)



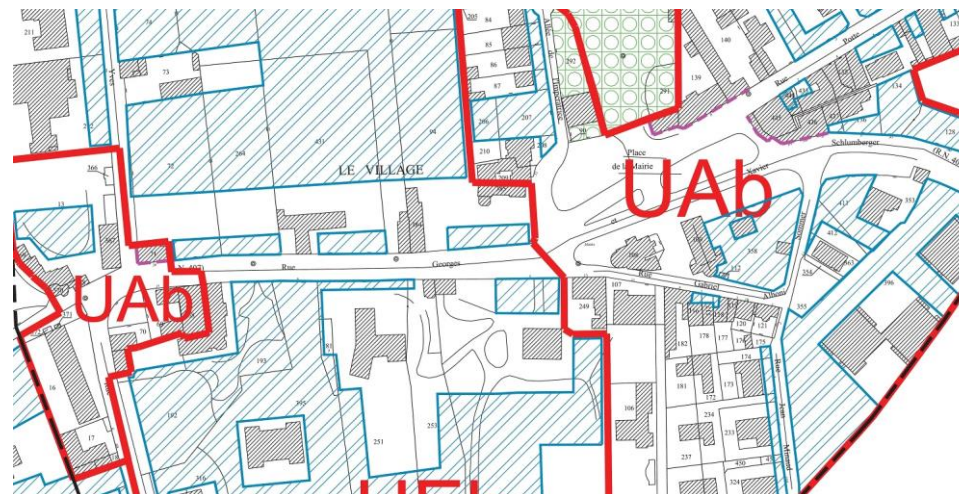
Polygone modifié

Interdiction de réaliser des
balcons et saillies sur le mur
pignon supprimée

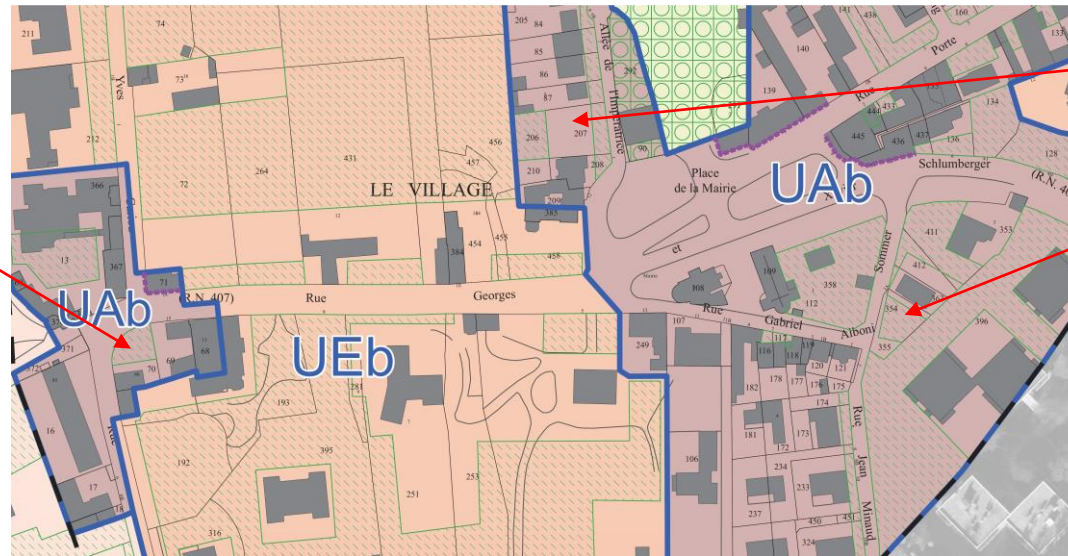
- **Modification des espaces paysagers à protéger en zone UAb**

Il est opéré une évolution à la marge des zones protégées d'une part, en diminuant de 349 m² la zone d'espaces paysagers à protéger sur la parcelle cadastrale n°AD0207 sise n°1 Allée de l'Impératrice dans la zone UAb afin de permettre une continuité du front bâti, et d'autre part en classant en zone d'espaces paysagers à protéger le square Jansen d'une superficie de 195 m² (parcelle AD0069 sise au 15 rue G. et X. Schlumberger) et le square de l'Alboni (parcelle AD0355 sise rue Gabriel Sommer) d'une superficie de 197 m².

Plans de zonage 1 et 2 du PLU actuel



Proposition de modification des plans de zonage 1 et 2



parcelle AD0069

parcelle AD0207

parcelle AD0355

4. L'exposé des motifs et les changements apportés aux annexes du PLU

Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain doivent être annexés au PLU.

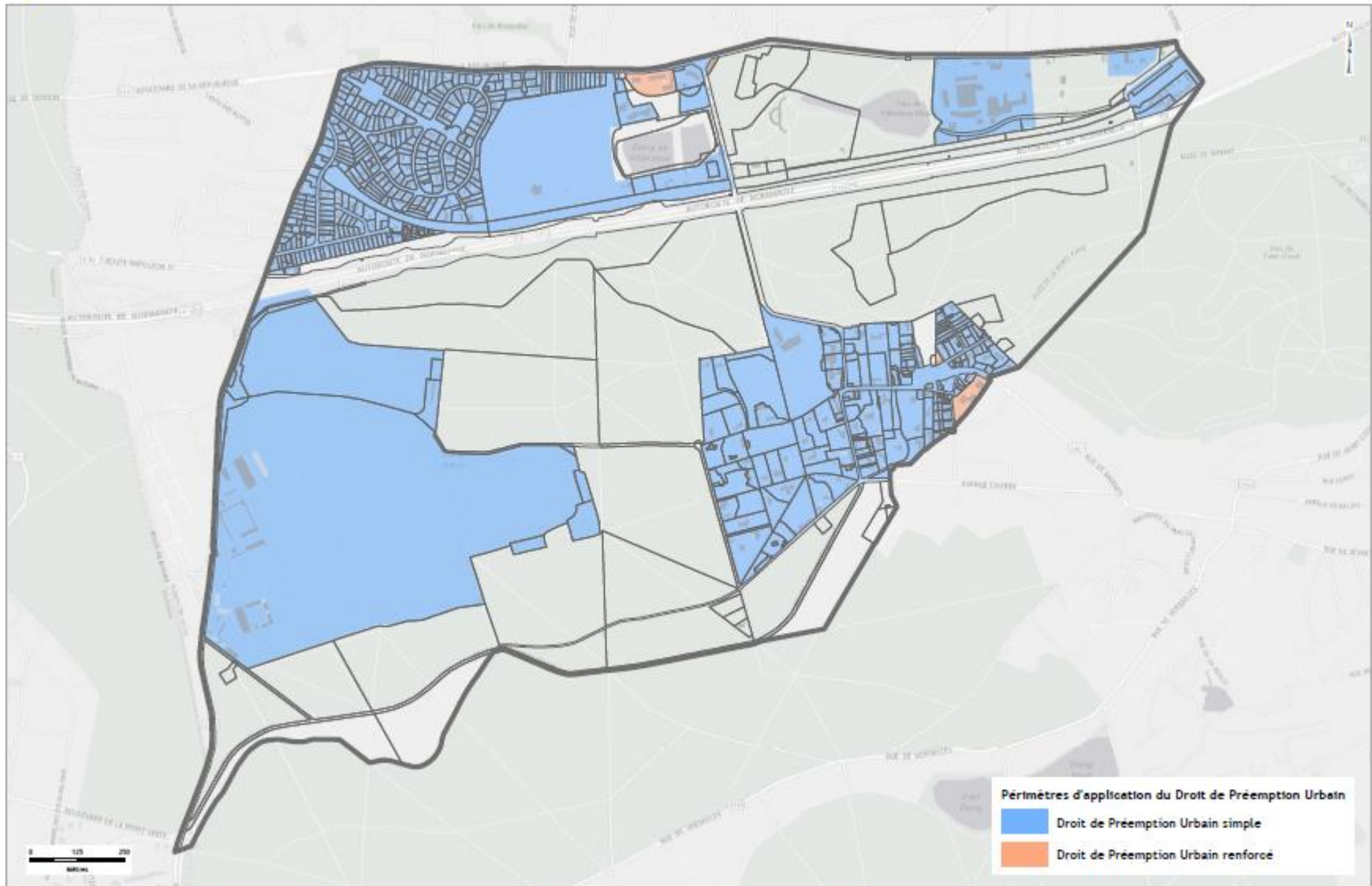
L'article 102 de loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (JORF 28 janvier 2017) a modifié notamment les dispositions de l'article L.211-2 du Code de l'urbanisme pour conférer compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain aux Etablissements Publics Territoriaux créés en application de l'article L.5219-2 du Code général des collectivités territoriales, sous réserve de la compétence de plein droit de la métropole du Grand Paris en matière de droit de préemption urbain dans les périmètres qui seront fixés par le conseil de la métropole pour la mise en œuvre des opérations d'intérêt métropolitain mentionnées à l'article L.5219-1 du même code.

Les zones ou périmètres de droit de préemption urbain institués par les communes n'ont pas été supprimés et ils demeurent opposables tant qu'ils n'ont pas été supprimés ou modifiés.

Cependant, par souci de sécurisation juridique des transactions immobilières et des décisions d'exercice du droit de préemption, l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest a délibéré expressément lors de la séance du conseil de territoire du 30 mars 2017 (délibération n°C2017/03/03) sur les périmètres de droit de préemption urbain applicables sur le Territoire, compte-tenu de sa nouvelle compétence en la matière, afin de confirmer purement et simplement l'ensemble des périmètres de droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé en vigueur à la date de publication de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté précédemment instaurés par chaque commune du Territoire.

Sur la commune de Marnes-la-Coquette, le droit de préemption urbain simple a été instauré par délibération du conseil municipal en date du 27 novembre 1987 et le droit de préemption urbain renforcé a été institué sur les copropriétés d'immeubles privées situés 1 Boulevard de la République, 10 rue Yves Cariou, 1 rue Schlumberger et 8 Place de la Mairie, selon délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2012.

Le plan des périmètres du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé de la commune de Marnes-la-Coquette présenté ci-après est annexé au PLU en **annexe n°6.a.8.**



Sources : GPSO - Service SIG // PLU de la commune de Marnes-la-Coquette - 02/09/2011 // Cadastre DGP/ID 2015 - Insee 2017 // Euri, HERE, DeLorme, Mapbox, © OpenStreetMap contributors, and the GIS user community

le 13/02/2017

La liste des pièces du PLU est modifiée en conséquence.

Liste des pièces du PLU actuel

(...)

6 Annexes

6a Servitudes et informations utiles

6a1. Note servitudes

6a2. Plan des servitudes

6a3. Complément servitude de transport de gaz

6a4. ZPPAUP

6a5. Arrêté bruit et plan des secteurs affectés par le bruit

6a6. Arrêté relatif au plomb

6a7. Demande d'autorisation avant déboisement

(...)

Proposition de modification de la liste des pièces du PLU

(...)

6 Annexes

6a Servitudes et informations utiles

6a1. Note servitudes

6a2. Plan des servitudes

6a3. Complément servitude de transport de gaz

6a4. ZPPAUP

6a5. Arrêté bruit et plan des secteurs affectés par le bruit

6a6. Arrêté relatif au plomb

6a7. Demande d'autorisation avant déboisement

6a8. Périmètres du droit de préemption urbain

(...)

5. L'exposé des motifs et les changements apportés après enquête publique

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 16 novembre 2017.

Le commissaire enquêteur a émis un **avis favorable** sur le projet de modification n°1 du PLU de Marnes la Coquette avec deux recommandations.

La recommandation n°1 fait référence à différentes remarques consignées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse remis le 23 octobre 2017. Elle fait des suggestions visant à faciliter la lecture et la compréhension des documents. Ces suggestions ont été suivies et les modifications décrites ci-après ont été apportées aux documents du PLU.

Modifications apportés aux documents après enquête publique

○ **Référence juridique pour la protection des espaces paysagers**

Lors de l'élaboration du PLU, approuvé le 9 février 2011, la référence juridique pour la protection des espaces paysagers était l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme qui permettait notamment d' « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les [...] sites et secteurs à protéger [...] pour des motifs d'ordre [...] écologique [...] et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme a été recodifiée. En ce qui concerne la protection des éléments de paysage, les dispositions de l'ancien article L. 123-1 7° ont été transposées dans l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Il est proposé d'insérer la mention écrite en rouge ci-après lorsqu'une référence est faite à l'article L. 123-1 7° : « article L. 123-1 7° (**devenu art. L.151-23 du Code de l'urbanisme**) » dans le règlement et la partie 2b du rapport de présentation du PLU.

○ **Polygone d'implantation**

Les termes « polygone d'implantation », « périmètre de constructibilité » et « polygone de constructibilité » sont utilisés dans les différents documents du PLU (plans de zonage, règlement et partie 2b du rapport de présentation du PLU). Afin d'éviter les confusions et clarifier cette notion le terme « polygone d'implantation » sera substitué aux autres dans les documents du PLU et la définition ci-après sera ajoutée dans la partie « ANNEXE : DEFINITIONS » du règlement.

« **Polygone d'implantation : Zone définie au document graphique (plan de zonage n°1) dans laquelle doivent s'implanter les constructions selon les règles définies au Règlement. »**

- **Précision sur le texte de la pièce « 2 Rapport de présentation » du dossier de modification**

Afin de spécifier dans le texte que le numéro de parcelle AD0355 correspond au square Alboni, le texte a été modifié de la façon suivante (ajout de la mention en rouge).

« Il est opéré une évolution à la marge des zones protégées [...] en classant en zone d'espaces paysagers à protéger [...] le square de l'Alboni (parcelle AD0355 sise rue Gabriel Sommer) d'une superficie de 197 m². »

- **Correction sur le texte de la partie « 2b Justification des choix effectués et incidences des orientations du PLU sur l'environnement » du Rapport de présentation du PLU**

- **Linéaire commercial**

Conformément à la suggestion du commissaire enquêteur, le texte de la page 14 sera corrigé comme suit :

« Permettre le maintien et le développement des activités commerciales et artisanales

Un **périmètre linéaire** de diversité commerciale a été instauré dans le bourg au titre de l'article L.123-1 7°bis du Code de l'Urbanisme »

- **Numérotation d'articles**

Page 37 et 38, le point 7.3 étant supprimé par la modification n°1 il y a lieu de renuméroter les paragraphes : 7.4 qui devient 7.3, 7.5 qui devient 7.4 et 7.6 qui devient 7.5.

- **ZPPAUP**

Conformément à la suggestion du commissaire enquêteur, le texte de la page 57 sera corrigé comme suit (ajout des mentions en rouge) :

« **Le Site Patrimonial Remarquable (SPR ancienne zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)** de Marnes-la-Coquette

Le dossier **de SPR (ex ZPPAUP)** identifie le bourg et ses abords comme élément patrimonial remarquable, du fait de la présence de nombreuses maisons anciennes présentant une architecture de qualité et diversifiée. De plus, cet ensemble urbain présente un caractère assez bien préservé. Le dossier **de SPR (ex ZPPAUP)** comporte un règlement qui définit les dispositions à appliquer afin de préserver sur le long terme le caractère de cet espace. [...] »

- **Correction sur le texte du Règlement du PLU**

- **Règlement UEc article 11**

Le terme « ZPPAUP » sera remplacé en trois endroits par « SPR (ex ZPPAUP) ».

- **Annexe du Règlement**

Le terme « pas à celle » sera remplacé par « pas celle » (à l'avant dernière ligne de la page 72).

Le terme « SHON » sera remplacé par SdP (à la première ligne de la page 73).